

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 238/2022

PROMOSSA DA: CRIO SPV 4 S.R.L. + 1

CONTRO:

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 siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone



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

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'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.

#### **RELAZIONE TECNICA.**

L'esperto stimatore nominato, architetto Alessandra Branciforti, a seguito del mandato ricevuto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 04/07/2025, alle ore 16,30 sui luoghi, convocando la parte creditrice, gli intervenuti nella procedura esecutiva a mezzo pec e i debitori con raccomandata.

Il sopralluogo non è andato a buon fine in quanto nell'immobile pignorato i debitori erano assenti.

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

L'esperto, successivamente, con contatto diretto con uno dei debitor ha fissato un secondo sopralluogo giorno 16/07/2025 alle ore 16 in cui ha ispezionato

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è redatto un regolare verbale di sopralluogo.

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

**PUNTO a) .**

L'immobile, oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Camporotondo Etneo, nel complesso edilizio Orange's Park, con accesso dalla Via L. Capuana n. 1, scala B, piano secondo e terzo sotto tetto.

L'immobile fa parte di un edificio per civile abitazione, di quattro elevazioni fuori terra con un piano terra adibito a garage in cui insistono gli accessi alle scale condominiali. L'accesso dalla pubblica via L. Capuana n.1 avviene per mezzo di un cancello pedonale ed uno, carrabile e pedonale, per mezzo della corsia carrabile di accesso ai garage (Foto 1-2-3-4).

La struttura portante dell'edificio, costruito nel 2003, è in cemento armato, con pilastri e travi portanti.

L'immobile di proprietà dei debitori è un appartamento per civile abitazione ed è ubicato al piano secondo, con un piano terzo adibito a locale di sgombero/soffitta di pertinenza.

Qui di seguito si descrive la distribuzione interna dell'appartamento e il piano terzo sotto tetto soprastante.

**1. APPARTAMENTO PIANO SECONDO - DISTRIBUZIONE INTERNA.**

Si accede all'abitazione al piano secondo, scala "B", dal



civico n.1 della Via Luigi Capuana da un cancello pedonale e dalla corsia carrabile/pedonale comune che conduce al portone della scala "B" (Foto 5).

L'immobile dei debitori, di MQ utili interni 115, è così distribuito:

- N.1 ingresso-salone (Foto 7-8);
- N. 1 camera da pranzo (Foto 9-10);
- N.1 soggiorno adiacente la camera da pranzo (Foto 11-12);
- N.1 soggiorno collegato con la cucina(Foto 13-14)
- N.1 camera da letto matrimoniale (Foto 15-16);
- N.1 cucina abitabile (Foto 17-18);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno (Foto 19-20);
- N. 1 lavanderia con buttatoio, lavatrice, asciugatrice, vaso e doccia (Foto 21-22);
- N.1 disimpegno ai vani;
- N. 1 scala interna in ferro di accesso al terzo piano sotto tetto (Foto 23);
- N.1 ballatoio esterno sul fronte nord-est (Foto 24-25-26);
- N.1 ballatoio sul fronte ovest (Foto 27).

In sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità all'interno dell'appartamento, rispetto alla planimetria catastale, di carattere distributivo, precisamente:

- a)** Formazione di nuova parete tra il salone e la camera da pranzo (Foto 28);
- b)** Demolizione di una porzione di parete tra la camera da



pranzo e il nuovo soggiorno (Foto 29);

**c)** Chiusura della porta di accesso al vano soggiorno sul disimpegno (Foto 30);

**d)** Formazione di una scala in ferro di accesso al piano terzo (Foto 23).

## **2. PIANO TERZO - DISTRIBUZIONE INTERNA.**

Si accede alla soffitta al piano terzo, di MQ 90, dalla scala interna in ferro.

La soffitta del piano terzo non è abitabile in quanto le altezze non ne consentono l'uso abitativo del vano che è di MT 2,20 al colmo e di MT 1,15 e MT 1,25 nella parte più bassa.

Ad oggi ha una destinazione d'uso abitativa.

In sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità:

**a)** Formazione di vani ad uso abitativo con pareti in cartongesso con destinazione a camera da letto, cabina armadio e ripostiglio (Foto 31-32-33-34);

**b)** Formazione di n. 2 finestre, tipo velux, sul tetto di copertura nella camera da letto matrimoniale e nella cabina armadio (Foto 35-36).

Sono di pertinenza della soffitta delle aree scoperte non calpestabili non accessibili.

Le difformità accertate vanno demolite in quanto non sono sanabili per la mancanza di altezze interne che non consentono un uso abitativo del piano terzo.



Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con indicate le difformità di distribuzione interna del piano secondo e terzo accertate in sede di sopralluogo che possono essere regolarizzate parzialmente (Allegato 1-2).

#### **DATI CATASTALI.**

L'appartamento e la soffitta, di proprietà dei debitori, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Camporotondo Etneo al Foglio 17, particella 737, sub 36, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale MQ 186, Rendita catastale € 464,81.

Le unità edilizie sono intestate, in regime di comunione dei beni, ai debitori:

Si allega la visura catastale depositata presso l'ufficio del catasto di Catania (Allegato 3).

#### **CONFINI.**

L'immobile di proprietà dei debitori confina:

- A nord con area su corsia condominiale;
- A sud con aderente edificio condominiale;
- Ad est con area su terrazza di pertinenza di unità immobiliare al piano terra di proprietà del venditore;
- Ad ovest in parte con il vano scala condominiale, in parte



con altro appartamento di proprietà di terzi.

**PUNTO b) .**

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 29/03/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 19/04/2022 ai nn.ri del Registro Generale 17145 e del Registro Particolare 12975, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare fa riferimento all'appartamento, piano secondo e terzo,

sito nel Comune di Camporotondo Etneo in Via Luigi Capuana n.1, piano secondo e terzo, censito al N.C.E.U. del Comune di Camporotondo Etneo al Foglio 7, particella 737, sub 36.

**PUNTO c) .**

L'immobile pignorato, comprensivo di soffitta al terzo piano, è intestato in piena proprietà di 1/2 ciascuno ai debitori, in regime di comunione legale di beni.

L'immobile è pervenuto ai debitori

con atto di compravendita del 30/04/2004, stipulato dal \_\_\_\_\_ l numero \_\_\_\_\_



di repertorio 94652/28468, trascritto presso la  
Conservatoria di Catania il 03/05/2004 al n. 21929/14372.

L'immobile è stato venduto da:

**PUNTO d) .**

a) L'immobile pignorato, comprensivo di soffitta al terzo piano, è pervenuto ai debitori, in regime di comunione legale di beni, con atto di compravendita del 30/04/2004, stipulato

al numero del repertorio 94652/28468, trascritto presso la  
Conservatoria di Catania il 03/05/2004 al n. 21929/14372.

L'immobile è stato venduto da:

complesso edilizio in cui ricade l'immobile di proprietà dei  
debitori;

b) Il terreno (foglio 7, particella 737 e 734) in cui è  
stato edificato il complesso edilizio è pervenuto al  
per la quota dell'intero in  
piena proprietà, con atto di compravendita del 16/10/2002,  
stipulato dal notaio

al numero del repertorio 90744, trascritto presso la  
Conservatoria di Catania il 18/10/2002 al n. 39245/29455.

Il terreno è stato venduto da:



terreno era pervenuto per atto di compravendita del  
03/10/1986 stipulato dal  
rascritto presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Catania il 14/10/1986 ai nn.  
32676/25507.

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  
sull'immo  
debitori,

sono le seguenti:

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 03/05/2004 ai nn.ri  
21930/5314, nascente dal mutuo del 30/04/2004 stipulato dal  
notaio accolta  
n.28469, con montante di € 220.00,00, a garanzia di un  
capitale di € 110.000,00,

L'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile sito in



Camporotondo Etneo con accesso dalla Via L. Capuana n. 1, piano secondo e terzo, censito al N.C.E.U. di Camporotondo Etneo al Foglio 7, particella 737, sub 36, categoria A/2 (abitazione civile);

**2) IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 20/05/2013 ai nn.ri 27066/194

**3) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29/03/2022, del Tribunale di Catania, n. repertorio 3316/2022 trascritto a Catania il 19/04/2022 ai nn.ri 17145/12975

Il pignoramento immobiliare grava sulla piena proprietà dell'immobile, sito a Camporotondo Etneo in Via L. Capuana n. 1, piano secondo e terzo, censito al N.C.E.U. di Camporotondo Etneo al Foglio 7, particella 737, sub 36, cat. A/2 (abitazione civile);

**4) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 05/04/2022, del Tribunale di Catania, n. repertorio 1 trascritto a Catania il 19/05/2022 ai nn.ri 22124/16827



**PUNTO g) .****VISURA CATASTALE.**

I dati catastali trascritti sull'atto di pignoramento del 29/03/2022, notificato dal Tribunale di Catania al numero di repertorio 3316/2022 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 19/04/2022 ai nn.ri 17145/12975, corrispondono alla identificazione catastale dell'immobile, in piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno ai debitori,

e è censito al N.C.E.U. di Camporotondo Etneo al Foglio 7, particella 737, sub 36.

**PLANIMETRIA CATASTALE.**

La planimetria catastale dell'immobile pignorato, piano secondo e piano terzo, è di poco difforme da quella depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania.

Sono state accertate in sede di sopralluogo delle difformità di carattere distributivo in entrambi i piani, precisamente:

**1. PIANO SECONDO - APPARTAMENTO.**

Al piano secondo sono state accertate le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale:

a) Formazione di nuova parete tra il salone e la camera da pranzo;

b) Demolizione di una porzione di parete tra la camera da pranzo e il nuovo soggiorno;

c) Chiusura della porta di accesso al vano sul disimpegno;

d) Formazione di una scala in ferro di accesso al piano terzo adibito a soffitta.

## 2. PIANO TERZO - SOFFITTA.

Al piano terzo, adibito in origine a soffitta e locale di sgombero sono state accertate le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale:

a) Formazione di vani ad uso abitativo con pareti in cartongesso con destinazione a camera da letto, cabina armadio e ripostiglio (Foto 31-32-33-34);

b) Formazione di n. 2 finestre, tipo velux, sul tetto di copertura nella camera da letto matrimoniale e nella cabina armadio (Foto 35-36).

Pertanto, al fine del trasferimento dell'immobile, sarà necessario quantificare:

### 1. PIANO SECONDO - APPARTAMENTO.

- Il costo della pratica edilizia Cila tardiva, per la regolarizzazione urbanistica della nuova distribuzione interna;

- Il costo della pratica di docfa per la variazione della planimetria catastale.

### 2. PIANO TERZO - SOFFITTA.

Le pareti realizzate al piano terzo vanno demolite in quanto non ci sono le altezze necessarie per consentire una



destinazione d'uso abitativa.

**PUNTO h) .**

Il bene pignorato, ricade in zona territoriale omogenea "B" del PRG del Comune di Camporotondo Etneo e, in minima parte in zona territoriale omogenea "E" di verde agricolo (art. 21 e 24 delle norme di attuazione).

**1. ZONA "B".**

Nella zona "B", a carattere prevalentemente residenziale, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq ( art. 17 -legge 6/08/1967 e D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) sono consentiti:

- demolizioni e ricostruzioni per singoli edifici alla condizione che non è ammessa una densità fondiaria superiore a 3 mc/mq.

Se la densità è superiore sarà ammessa nel caso in cui si tratta di lotti interclusi (art.36 L.R. 19/1972) e nei limiti delle presenti norme;

- le altezze massime dei nuovi edifici non devono superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti e dovranno essere contenute nei limiti massimi del PRG relativamente alla sotto zone;

- gli edifici nuovi devono essere ricostruiti lungo il filo degli allineamenti stradali stabiliti dal PRG o di quelli



fissati come da D.M. 1444/1968;

- la distanza minima dei nuovi fabbricati vengono stabilite come da D.M. 1444/1968 e vengono applicate le disposizioni in materia di normativa antisismica;
- le attività commerciali sono consentite con le modalità del Piano Commerciale.

## **2. ZONA "E"**

La zona territoriale omogenea "E" comprende parti del territorio esclusivamente ad uso agricolo.

Nel caso in specie solo una piccola parte del terreno su cui sono stati costruiti gli edifici di cui fa parte l'immobile dei debitori ricade in tale zona.

### **PUNTO i)**

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

**a)** L'edificio in cui ricade l'immobile, è stato costruito con Concessione Edilizia n. 10/92 rilasciata dal Comune di Camporotondo Etneo il 13/11/1998, prot. 8705/98.

Si allega la Concessione Edilizia n. 10/92 (Allegato 4);

**b)** Variante n. 36/99 rilasciata dal Comune di Camporotondo Etneo il 09/02/2001, prot. 1408/2001.

Si allega la variante n. 36/99 alla Concessione Edilizia n. 10/92 (Allegato 5);

**c)** Richiesta concessione di variante di progetto in variante alla n.36/99 della distribuzione interna del 14/05/2004,



prot. 5011/04.

Si allega la variante alla n. 36/99 alla (Allegato 6 );

**d)** Concessione Edilizia n. 30/2012 sulla variante n. 36/99  
rilasciata dal Comune di Camporotondo Etneo il 28/02/2014,  
prot. 141949/2014.

Si allega la C.E. n. 30/2012 alla n. 36/99 (Allegato 7);

**e)** Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato dal  
Comune di Camporotondo Etneo il 15/12/2017.

Si allega il certificato di abitabilità del 15/12/2017  
(Allegato 8).

In sede di sopralluogo sono state accertate difformità di  
distribuzione interna al piano secondo e al piano terzo che  
sono state descritte al punto a) e al punto g) della  
presente relazione tecnica.

**PUNTO j).**

**1.PIANO SECONDO - APPARTAMENTO.**

La diversa distribuzione interna, accertata in sede di  
sopralluogo, non è riconducibile ad un immobile abusivo, in  
quanto è possibile regolarizzarla dal punto di vista  
urbanistico e catastale.

E' necessario quantificare i costi di regolarizzazione  
urbanistica e catastale della nuova distribuzione interna,  
eseguita in assenza di autorizzazione, con la presentazione  
di una pratica edilizia di Cila tardiva e una pratica docfa  
in catasto di variazione della planimetria catastale

dell'immobile.

#### **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**

I costi di regolarizzazione urbanistica relativi alla pratica edilizia di Cila tardiva, necessaria per la regolarizzazione della nuova distribuzione interna, sono i seguenti:

- a) Redazione di CILA del professionista incaricato: € 1.500,00, oltre oneri;
- b) Sanzione amministrativa per l'esecuzione delle opere in assenza di autorizzazione: € 1.000,00;
- c) Diritti di segreteria: € 50,00;

Il costo di regolarizzazione urbanistica relativo alla diversa distribuzione interna dell'appartamento è pari ad € 2.550,00, oltre oneri per il professionista.

#### **REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.**

I costi di regolarizzazione della planimetria catastale sono:

- a) Parcella del professionista: € 700,00, oltre oneri;
- b) Diritti di segreteria: € 150,00.

Il costo complessivo di regolarizzazione catastale è pari ad € 850,00, oltre oneri del professionista.

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica e catastale relativo alla diversa distribuzione interna del secondo piano, realizzata in assenza di autorizzazione, è pari ad € 3.400,00, oltre oneri del professionista.

#### **2. PIANO TERZO - SOFFITTA.**



Le pareti e le finestre realizzate al piano terzo e la nuova destinazione d'uso del piano non sono regolarizzabili, in quanto il piano terzo è destinato a locale di sgombero e non ad uso abitativo e le altezze non consentono un cambio di destinazione d'uso.

Pertanto le opere realizzate, pareti e finestre, vanno demolite, smaltite alle pubbliche discariche e va ripristinato lo stato di fatto originario dei luoghi.

Si stima che il costo delle demolizioni, dello smaltimento e conferimento dei rifiuti a pubbliche discariche e il ripristino della porzione di copertura ad oggi occupata dalle due finestre velux è pari ad **€ 2.440,00 (comprensivi di IVA)**.

#### **CONCLUSIONI.**

I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale del piano secondo e di ripristino allo stato di fatto originario del piano terzo sono pari ad **€ 5.440,00, oltre oneri del professionista su € 3.400,00.**

#### **PUNTO k) .**

Non è necessario presentare istanza di condono edilizio alla autorità competenti in quanto la nuova distribuzione interna del secondo piano può essere regolarizzata, mentre le opere realizzate al terzo piano vanno demolite e va ripristinato lo stato di fatto originario.



**PUNTO l) .**

Come scritto al punto j) e k) del mandato, non ci sono immobili abusivi e, pertanto, è solo necessario quantificare i costi per la demolizione delle opere realizzate al terzo piano che non possono essere regolarizzate.

**PUNTO m) .**

L'immobile in piena proprietà dei debitori in ragione di metà per ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, comprensivo di soffitta sottotetto al terzo piano, è ubicato al piano secondo di un edificio per civile abitazione di tipologia in linea, con vano scala condominiale che serve due appartamenti per piano.

E' costituito un condominio per la gestione amministrativa dell'edificio, gestito dalla Società FinoGest, con l'amministratore dott. Suriani.

Non esistono formalità, vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso immobile o vincoli connessi col suo carattere storico-artistico.

Il sottoscritto, previa acquisizione di documentazione dall'amministratore del condominio, dott. Suriani, ha accertato oneri di carattere economico a carico dei debitori.



La documentazione acquisita è relativa al rendiconto condominiale e alla ripartizione delle spese condominiali riguardanti gli anni 2024 e 2025.

I debitori, ad oggi, non hanno versato le quote relative alle rate mensili condominiali.

Le rate condominiali non pagate dai debitori ammontano ad

**€ 15.190,64.**

La tabella, relativa all'estratto conto a carico dei debitori rilasciate al sottoscritto esperto, viene allegata al successivo punto p).

**PUNTO n) .**

Per quanto sopra scritto al punto m) non esistono formalità, vincoli di natura condominiale che devono essere cancellati, sono stati accertati solo oneri economici di natura condominiale per gli anni 2024 e 2025, come richiesto dal mandato ricevuto.

**PUNTO o) .**

Dalla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Vitrano di Corleone in data 24/05/2022, depositata agli atti, si evince che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Camporotondo Etneo in Via L. Capuana n. 1, piano secondo e terzo sottotetto, non è gravato dal censo, livello o uso civico ed il possesso dell'immobile



derivante dall'atto di compravendita del 30/04/2004 rogato dal notaio \_\_\_\_\_ rasritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 03/05/2004 ai n. 21929/14372.

**PUNTO p) .**

L'immobile, in piena proprietà ai debitori in ragione di 1/2 ciascuno è soggetto a spese fisse mensili di natura condominiale.

Si produce il prospetto economico della situazione rateale dei debitori nei confronti del condominio rilasciato dall'amministratore del condominio Orange's Park, Dott. Suriani.

La somma da pagare è pari ad € 15.190,64,

Si allega la tabella riguardante i pagamenti degli anni 2024 e 2025 (Allegato 9).

**PUNTO q) .**

L'immobile pignorato, comprensivo di soffitta al terzo piano sottotetto, è attualmente occupato dai debitori e dal nucleo familiare.

**PUNTO r) .**

Qui di seguito l'esperto risponde al punto r) del mandato



evidenziando tutti gli elementi necessari alle operazioni di trasferimento dell'immobile, appartamento e soffitta piano terzo.

#### **TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.**

L'immobile pignorato, in piena proprietà di 1/2 ciascuno ai debitori, è un appartamento al piano secondo avente un piano terzo di pertinenza adibito a locale soffitta o di sgombero.

L'appartamento e il piano terzo sottotetto fanno parte di un edificio di quattro elevazioni fuori terra, di civile abitazione, con un piano terra adibito a garage e ingresso alle scale condominiali, costruito nel 2003.

L'immobile pignorato, comprensivo di piano terzo sottotetto, è sito nel Comune di Camporotondo Etneo con ingresso dalla Via L. Capuana n. 1, scala "B".

La zona urbanistica in cui ricade è a destinazione residenziale e, parzialmente di verde agricolo.

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B" del PRG del Comune di Camporotondo Etneo, a destinazione prevalentemente residenziale e in minima parte alla zona "E" di verde agricolo.

#### **ACCESSO.**

Si accede al complesso edilizio Orange's Park dal civico n.1 di Via Luigi Capuana, da un cancello con accesso pedonale e da uno con accesso carrabile e pedonale comune che conduce ai portoni di ingresso degli edifici facenti parte del complesso edilizio.

L'immobile pignorato, comprensivo di piano terzo sottotetto, in piena proprietà di 1/2 ciascuno ai debitori ha accesso dalla scala "B".

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

L'edificio è stato costruito nel 2003.

#### **CONFINI .**

L'immobile, confina:

- A nord con area su corsia condominiale;
- A sud con aderente edificio condominiale;
- Ad est con area su terrazza di pertinenza di unità immobiliare al piano terra di proprietà del venditore;
- Ad ovest in parte con il vano scala condominiale, in parte con altro appartamento di proprietà di terzi.

#### **DATI CATASTALI .**

L'appartamento, comprensivo di piano terzo sottotetto, in piena proprietà di 1/2 ciascuno ai debitori, è censito al N.C.E.U. del Comune di Camporotondo Etneo al Foglio 7, particella 737, sub 36, categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale MQ 194, Rendita catastale € 464,81.

#### **DESCRIZIONE DELL' APPARTAMENTO .**

L'immobile pignorato, ubicato al piano secondo, ha una superficie utile interna di MQ 115.

Internamente è così distribuito:

- N.1 ingresso-salone;

- N. 1 camera da pranzo;
- N.1 soggiorno collegato con la cucina;
- N.1 camera da letto matrimoniale;
- N.1 cucina abitabile;
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;
- N. 1 lavanderia con buttatoio, lavatrice, asciugatrice, vaso e doccia;
- N.1 disimpegno ai vani;
- N. 1 scala interna in ferro di accesso alla soffitta.

**PERTINENZE ED ACCESSORI.**

L'appartamento ha come pertinenze ed accessori:

- N.1 ballatoio, di MQ 34 sul fronte nord-est;
- N.1 ballatoio di MQ 5 sul fronte est;
- N.1 piano terzo sottotetto, adibito a soffitta, non abitabile, di MQ 90.

**FINITURE INTERNE.**

**1. PIANO SECONDO.**

La pavimentazione di tutto l'appartamento, eccetto il bagno, è in gres porcellanato, cm 33x33.

La pavimentazione del servizio igienico è in monocottura, cm 15x15, il rivestimento a parete, cm 15x15, è posato in diagonale ad altezza da terra di cm 115 con bordura di chiusura da cm 10.

Il rivestimento a parete della lavanderia è con piastrelle, cm 20x20, posate ad una altezza di cm 120, mentre sulle pareti della doccia sono posate ad altezza da terra di cm



240.

La porta d'ingresso è blindata ed ha una impiallacciatura in legno.

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

Gli infissi interni, in legno tamburato, sono presenti solo nella camera da letto matrimoniale e nel bagno.

Nel resto dell'appartamento sono posate le sole opere morte (Foto 37-38).

Tutte le pareti e il soffitto dell'appartamento sono tinteggiati con idropittura lavabile.

L'altezza a soffitto è di MT 2,75.

#### **FINITURE PERTINENZE ESTERNE.**

La pavimentazione dei due ballatoi è in monocottura, cm 20x20.

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

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

- a) mancanza di tutti gli infissi interni, fatta eccezione della camera matrimoniale e del bagno;
- b) Umidità a parete nel locale lavanderia a ridosso del piatto doccia (Foto 39);
- b) Umidità nel sotto ballatoio fronte ovest (Foto 40);
- c) Linee di fessurazione con distribuzione a ragnatela sulla parete del ballatoio fronte nord-est (Foto 41-42).



**IMPIANTI .**

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

L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo in quanto mancano tutti i caloriferi.

E' presente solo una pompa di calore nel vano cucina.

**PIANO TERZO .**

Il piano terzo non verrà descritto nel dettaglio, in quanto tutte le opere realizzate devono essere demolite.

Il vano ha la pavimentazione in gres porcellanato, cm 33x33 ed è tinteggiato con idropittura lavabile.

E' provvisto di impianto elettrico.

Il piano terzo ha una altezza di colmo di cm 220 e altezza minima di cm 115, con una zona esterna non calpestabile.

**STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE .**

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile di proprietà dei debitori, piano secondo e terzo sottotetto, è mediocre.

**PUNTO s) .****VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO E DEL PIANO TERZO ADIBITO A SOFFITTA NON ABITABILE .**

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato dell'appartamento, comprensivo della percentuale del piano terzo adibito a soffitta 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 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.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è in zona adiacente al centro, con tipologia edilizia di tipo residenziale;
- L'epoca di costruzione che è del 2003;
- La categoria catastale che è A/2 (abitazione di tipo civile);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali e/o mancanti (porte interne - caloriferi);



- Lo stato di conservazione e manutenzione che è mediocre.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile, comprensivo di terrazza, è pari a €/MQ 700,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione (mediocre).

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione è pari a 0,80.

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

$$\text{€/MQ } 700,00 \times 0,80 = \text{€/MQ } 560,00.$$

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile è di €/MQ 560,00.

### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO E DEL PIANO TERZO SOTTO TETTO.**

Il valore di mercato dell'appartamento, piano secondo e terzo sotto tetto è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la sua superficie commerciale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (soffitta, terrazza, balconi, giardini etc.).

Nel caso in oggetto sono da sommare come pertinenze le percentuali dei due ballatoi e della soffitta al piano terzo.

Il calcolo complessivo dei metri quadrati sarà dato dalla

somma della superficie commerciale dell'appartamento e delle percentuali calcolate relative ai ballatoi di MQ 39 e alla soffitta al terzo piano di MQ 90.

Si avrà:

- Superficie commerciale appartamento: MQ 128;
- Lo 0,25 della superficie dei ballatoi di MQ 25: MQ 6,25;
- lo 0,10 della superficie rimanente di MQ 14 = MQ 1,40
- Lo 0,35 della soffitta di MQ 90 = MQ 31,50;

La somma sarà:

$MQ\ 128 + 7,65 + 31,50 = MQ\ 165\ arr.to.$

Il valore di mercato dell'appartamento, comprensivo della soffitta al piano terzo, è dato, quindi, dal valore al metro quadrato moltiplicato la somma delle superfici e delle percentuali sopra calcolate, precisamente:

$€/MQ\ 560,00 \times MQ\ 165 = €\ 92.400,00.$

#### **CONCLUSIONI.**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, comprensivo del terzo piano, con il criterio di stima per analogia di mercato, sarà di **€ 92.400,00.**

#### **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 dell'immobile viene considerato in base all'anno di costruzione (2003) e allo stato di manutenzione dell'edificio in cui ricade l'immobile dei debitori, appartamento e soffitta, il quale versa in uno stato mediocre dovuto alla mancanza di manutenzione straordinaria dei sotto ballatoi.

Il canone mensile calcolato 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 ad

€ 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 4.

Si ha:

$$€ 3.780,00 \times 100/4 = € 94.500,00.$$

#### **CONCLUSIONI.**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, comprensivo di terrazza, con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad **€ 94.500,00.**

#### **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.

I valori stimati con i due criteri sono:



1. Stima per analogia di mercato: € 92.400,00;

2. Stima per capitalizzazione di reddito: € 94.500,00.

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

Si avrà:

$€ 92.400,00 + 94.500,00/2 = € 93.450,00.$

#### **CONCLUSIONI.**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, comprensivo del piano terzo, alla data di oggi è di

**€ 93.450,00.**

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

Al fine della vendita all'asta dell'appartamento, comprensivo del piano terzo, è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato dell'immobile praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre alla riduzione del 15% sul valore stimato dell'immobile è necessario decurtare il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale del secondo piano e i costi delle opere di demolizione e ripristino del terzo piano.

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato stimato, 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 e catastale dell'appartamento e le opere di demolizione e di ripristino



del piano terzo, precisamente.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato: € 93.450,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 93.450,00 = € 14.017,50;
- Costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale: € 3.700,00, oltre oneri del professionista;
- Costi di demolizione e di ripristino del piano terzo: € 2.440,00 (comprensivo di IVA).

Sottraendo dal valore stimato la percentuale del 15% per mancanza di garanzia per vizi, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e i costi di demolizione e di ripristino del piano terzo si avrà:

$€ 93.450,00 - 14.017,50 - 3.700,00 - 2.440,00 = € 85.600,00$   
arr.to.

**CONCLUSIONI.**

Il prezzo base d'asta dell'immobile, comprensivo del terzo piano, è di **€ 85.600,00.**

**PUNTO t)**

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

**PUNTO u)**

Si ritiene, per quanto accertato in sede di consulenza e per



la distribuzione interna dell'appartamento e del piano terzo sottotetto non abitabile, di pertinenza del secondo piano, 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)**

Il bene, nel caso in oggetto,

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:

- Verbali di sopralluogo;



1. Planimetria catastale dell'immobile, comprensiva del terzo piano;

2. Planimetria catastale dell'immobile con indicata le difformità del piano secondo e del piano terzo;

3. Visura catastale dell'immobile;

4. C.E. n. 10/92 del 10/11/1998;

5. Variante alla C.E. n.10/92 n. 36/99 del 09/02/2001;

6. Richiesta di concessione di variante di progetto in variante alla n. 36/99 relativa alla nuova distribuzione interna del 14/05/2004;

7. C.E. n. 30/2012 della variante n. 36/99 del 28/02/2014;

8. Certificato di abitabilità e agibilità del 15/12/2017;

9. Estratto conto delle spese condominiali per gli anni 2024-2025 a carico dei debitori.

- Ricevuta di avvenuta consegna della relazione tecnica e degli allegati, a mezzo pec

- Ricevuta di avvenuta consegna della relazione tecnica e degli allegati, a mezzo pec, all'avvocato del creditore procedente e agli avvocati degli intervenuti;

- Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni li, 18/07/2025

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

  


