

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 3/2019

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE DI STIMA

DELL'ESPERTO NOMINATO

DOTT. ING. ALBERTO MARIA DOMENICO RAPISARDA

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. GIURAMENTO	7
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....	10
5. CONCLUSIONE.....	69
ALLEGATI.....	

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingapacat.it

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

1.PREMESSA

Con il decreto di nomina del 18 Settembre 2023, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3969 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, Esperto stimatore nella **procedura esecutiva immobiliare n. 3/2019 R.Gen. Esec. Civ.**, avente ad oggetto la seguente unità immobiliare sita in Adrano (CT):

- Appartamento sito in Adrano (CT), Corso Sicilia n. 62/64, al Catasto fg. 74, part. 2352 sub 4, cat. A/1 cl. unica vani 8,5; sub 5 cat. A/1 cl. unica vani 6,5; sub 6 cat. A/1, cl. Unica vani 6,5 e sub 2 cat. C/6 cl 6 mq. 52;

promossa da:

in danno

in seguito indicato come DEBITRICE ESECUTATA

Con 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. verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state

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

k. 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);

l. 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;

m. 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;

n. 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;

o. 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;

p. 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;

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

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

2 – GIURAMENTO

In data 30 Settembre 2023 il sottoscritto prestava il giuramento di rito, ed assunto l'incarico prendeva visione dei fascicoli in atti.

Il Giudice concede al sottoscritto Esperto Stimatore 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione, copia della relazione dovrà essere inviata al debitore, anche se non costituito.

Ove il sottoscritto Esperto stimatore riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito il sottoscritto Esperto stimatore, ha provveduto ad esaminare gli atti in causa, e dalla disamina di tali documenti è emerso quanto segue:

- Che con contratto di finanziamento del 23.12.2014, rogato innanzi Notaio Dario

Riccolo in Palermo rep. 6600 racc. 5104, munito di formula esecutiva in data 2.02.2015

e notificato in forma esecutiva contestualmente all'atto di precetto in data 11.10.18:

- a) concedeva finanziamento alla _____ in persona
del legale rappresentante p.t., _____ con sede in Adrano via
Marino n. 14, _____ per € 600.000,00 che quest'ultima società si
obbligava a rimborsare in anno sette, con rate 14 semestrali;

- b) A garanzia del predetto finanziamento:

La sig.ra _____

ha concesso, a garanzia del

pagamento del superiore importo di € 600.000,00 da parte di

un'ipoteca volontaria per la somma di 1.200.000,00 da iscriversi sul proprio appartamento sito in Adrano (CT), Corso Sicili n. 62/64, al Catasto fg. 74, part. 2352 sub 4, cat. A/1 c. unica 8,5; sub 5 cat A/1 cl. Unica vani 6,5; sub 6 cat. A/1, cl. Unica vani 6,5 e sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 52;

- si è resa inadempiente agli obblighi di pagamento assunti, rimanendo debitrice dell'importo di euro 617.443,36, di cui euro 600.000,00 per sorte capitale, euro 11.393,58 per interessi alla data dell'08.02.18 non pagati ed euro 6.050,08 per interessi alla data dell'8.02.2018 di mora;

- che i debitori in violazione dell'obbligo di garanzia assunto, hanno omesso qualsivoglia pagamento;

che, con atto di precetto dell'11.10.18, è stato intimato il pagamento della somma di € 617.443,66 oltre interessi ed € 972,00 ove CPA e IVA come per legge;

- che è decorso il termine indicato nel precetto ai sensi dell'art. 480 c.p.c., senza che i debitori ingiunti abbiano provveduto al pagamento del credito sopra indicato;
- che a fronte del credito vantato

la persona del Direttore Generale pro tempore, come sopra rappresentata e difesa, ha promosso la presente esecuzione immobiliare in danno e pregiudizio della Debitrice esecutata (*cf. Allegato A – Generalità esecutati*), avente ad oggetto:

Appartamento sito in Adrano (CT), Corso Sicilia n. 62/64, al Catasto fg. 74, part. 2352 sub 4, cat. A/1 cl. unica vani 8,5; sub 5 cat. A/1 cl. unica vani 6,5; sub 6 cat. A/1, cl. Unica vani 6,5 e sub 2 cat. C/6 cl 6 mq. 52;

- che in forza di detto pignoramento risulta pendente innanzi al Codesto Tribunale la presente esecuzione R.G.E. 3/2019;
 - che il pignoramento immobiliare come sopra promosso è stata trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania;
 - che occorre quindi porre in vendita il bene come sopra pignorato di proprietà della debitrice esecutata;
 - che gli immobili pignorati sono gravati da ipoteca di secondo grado a favore di soggetto diverso da quello della presente procedura;
- dai documenti in fascicolo, non risultano atti di intervento da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@inapa.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

Alle date del 23/11/2023 e altre successive, lo scrivente ha proceduto, ad acquisire telematicamente la **visura storica catastale**, la **planimetria catastale** e l'**estratto della mappa catastale** dell'immobile oggetto della presente stima, presso l'ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio e ad effettuare un'**ispezione ipotecaria** telematica dell'immobile presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio.

L'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato inizialmente per il giorno 22 Novembre 2023 alle ore 15.30 e veniva comunicato alla debitrice esecutata e al creditore precedente tramite PEC inviata in data 25/10/2023 comunicato via PEC e successivamente tramite accordo con le parti l'**inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 24 Novembre 2023 alle ore 15.30** (cfr. *Allegato B - Comunicazione Inizio delle operazioni peritali*).

In data 24 Novembre 2023, così come stabilito e comunicato alle parti, avevano inizio le operazioni peritali e il sottoscritto Esperto stimatore effettuava il sopralluogo presso il fabbricato oggetto del pignoramento sito in Adrano, Corso Sicilia n. 62/64 composto da **Appartamento riportato al N.C.E.U. del Comune di Adrano Foglio 74, part. 2352 sub 2 cat C/2 52 mq Piano S1; part. 2352 sub 4 cat A/1 vani 8,5 Piano S1-2; part. 2352 sub 5 cat A/1 vani 6,5 Piano T; part. 2352 sub 6 cat A/1 vani 6,5 Piano 1.**

In tale luogo, data e ora definiti, erano presenti il sottoscritto Esperto stimatore, l'Ing. Fabio Nicotra, collaboratore del sottoscritto Esperto stimatore, ed il **la Debitrice Esecutata**, che consentiva l'accesso all'immobile e agevolava le operazioni peritali, non era presente alcuno in rappresentanza di parte creditrice. Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto Esperto stimatore ha preso visione dell'immobile, ha effettuato un rilievo fotografico e metrico degli ambienti, 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. Le operazioni peritali venivano concluse in pari data e veniva redatto l'apposito verbale (cfr. *Allegato C - Verbale delle operazioni peritali*).

Successivamente, il sottoscritto CTU 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.

Durante lo svolgimento delle indagini tecniche, a seguito della necessità di avere ulteriore tempo per redigere la presente perizia di stima, il sottoscritto Esperto stimatore chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice, proroga dei termini che veniva accolta.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di potere cogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, dà risposta ai singoli quesiti formulati in ordinanza nei seguenti paragrafi:

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 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, e dai dati emergenti durante il sopralluogo, risulta che l'unità immobiliare interessata dalla procedura è la seguente:

Appartamento sito in Adrano (CT), Corso Sicilia n. 62/64, al Catasto fg. 74, part. 2352 sub 4, cat. A/1 cl. unica vani 8,5; sub 5 cat. A/1 cl. unica vani 6,5; sub 6 cat. A/1, cl. Unica vani 6,5 e sub 2 cat. C/6 cl 6 mq. 52.

Il bene pignorato è un fabbricato su più piani con corte esterna, con annessa autorimessa al piano S1, ubicato in Adrano (CT) Corso Sicilia n. 62/64 ed è costituito dalle seguenti unità immobiliari catastali:

- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 4, Corso Sicilia n. 64 Piano S1 - 2, Categoria A/1, Classe U, consistenza 8,5 vani;
- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 5, Corso Sicilia n. 64 Piano T, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;
- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 6, Corso Sicilia n. 64 Piano 1, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;
- Garage censito al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 2, Corso Sicilia n. 62 Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 52 mq.

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Corso Sicilia a Nord-Est;
- Fabbricato di altra proprietà a Sud-Est;
- Via Alesà a Ovest.

Più specificatamente, il bene immobile pignorato è individuato catastalmente, nelle unità sotto meglio specificate:

- 1) Abitazione posta al piano S1 e al piano 2, ubicata in Corso Sicilia n. 64, nel Comune di Adrano (CT), così censito catastalmente al NCEU:

Comune di Adrano - Foglio 74 Part. 2352 Sub 4;

- **Categoria A/1;**
- **Classe U;**

- **Consistenza: Vani 8,5;**
- **Rendita: Euro 965,77;**
- **Indirizzo: Corso Sicilia n. 64, Piano S1 e 2;**
- **Dati di superficie: Totale: 224 m² Totale escluse aree scoperte: 216 m².**

Dalla visura storica catastale acquisita si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata per l'intera proprietà.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, per l'unità sopraindicata, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare una difformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalle planimetrie catastali. In particolare si è riscontrata un'imprecisa indicazione del ripostiglio al piano 2 in quanto non è stato indicato che trattasi di ripostiglio con altezza $H < 1,5$ m.

2) Abitazione posta al piano Terra, ubicata in Corso Sicilia n. 64, nel Comune di Adrano (CT), così censito catastalmente al NCEU:

- **Comune di Adrano – Foglio 74 Part. 2352 Sub 5;**
- **Categoria A/1;**
- **Classe U;**
- **Consistenza: Vani 6,5;**
- **Rendita: Euro 738,53;**
- **Indirizzo: Corso Sicilia n. 64, Piano T;**
- **Dati di superficie: Totale: 185 m² Totale escluse aree scoperte: 178 m².**

Dalla visura storica catastale acquisita si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata per l'intera proprietà.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, per l'unità sopraindicata, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalle planimetrie catastali.

3) Abitazione posta al piano 1, ubicata in Corso Sicilia n. 64, nel Comune di Adrano (CT), così censito catastalmente al NCEU:

- Comune di Adrano - Foglio 74 Part. 2352 Sub 6;
- Categoria A/1;
- Classe U;
- Consistenza: Vani 6,5;
- Rendita: Euro 738,53;
- Indirizzo: Corso Sicilia n. 64, Piano 1;
- Dati di superficie: Totale: 166 m² Totale escluse aree scoperte: 155 m².

Dalla visura storica catastale acquisita si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata per l'intera proprietà.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, per l'unità sopraindicata, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalle planimetrie catastali.

4) Garage posto al piano S1, ubicato in Corso Sicilia n. 62 con ingresso degli autoveicoli da via Alesa, nel Comune di Adrano (CT), così censito catastalmente al NCEU:

- **Comune di Adrano - Foglio 74 Part. 2352 Sub 2;**
- **Categoria C/6;**
- **Classe U;**
- **Consistenza: 52 mq;**
- **Rendita: Euro 123,54;**

- **Indirizzo: Corso Sicilia n. 64, Piano S1;**
- **Dati di superficie: Totale: 52 m².**

Dalla visura storica catastale acquisita si legge che il suddetto immobile risulta intestato alla debitrice esecutata per l'intera proprietà.

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, per l'unità sopraindicata, il sottoscritto Esperto ha potuto rilevare una difformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalle planimetrie catastali. In particolare si è riscontrato un ripostiglio non indicato in planimetria catastale e l'indirizzo non corretto che è 'Via Alesà snc' e non 'Corso Sicilia n. 64'.

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 si evince che il bene pignorato è dato da:

Appartamento sito in Adrano (CT), Corso Sicilia n. 62/64, al Catasto fg. 74, part. 2352 sub 4, cat. A/1 cl. unica vani 8,5; sub 5 cat. A/1 cl. unica vani 6,5; sub 6 cat. A/1, cl. Unica vani 6,5 e sub 2 cat. C/6 cl 6 mq. 52.

La nota di trascrizione del pignoramento è data una prima nota, la seguente:

- TRASCRIZIONE del 04/01/2019 - Registro Particolare 275 Registro Generale 341

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 1162 del 15/01/2019

E da essa nella *Sezione B - Immobili* si ricava che gli immobili pignorati sono quelli indicati nell'Unità negoziale 1:

Unità negoziale n. 1

Comune A056 - ADRANO (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 74 Particella 2352 Subalterno 4

Natura A1 - ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE Consistenza 8,5 vani

Indirizzo CORSO SICILIA N. civico 62-64

Immobile n. 2

Comune A056 - ADRANO (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 74 Particella 2352 Subalterno 5

Natura A1 - ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE Consistenza 6,5 van

Indirizzo CORSO SICILIA N. civico 62-64

Immobile n. 3

Comune A056 - ADRANO (CT)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 74 Particella 2352 Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 52 metri quadri

Indirizzo CORSO SICILIA N. civico 62-64

E da una seconda nota per RETTIFICA della prima per OMESSA INDICAZIONE DELL'APPARTAMENTO IN ADRANO CENSITO AL FOGLIO 74, PARTICELLA 2352 SUBALTERNO 6:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2019 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 275 del 2019

E da essa nella *Sezione B - Immobili* si ricava che gli immobili pignorati sono quelli indicati nell'Unità negoziale 1:

Unità negoziale n. 1

Comune A056 - ADRANO (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 74 Particella 2352 Subalterno 4

Natura A1 - ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE Consistenza 8,5 vani

Indirizzo CORSO SICILIA N. civico 62-64

Immobile n. 2

Comune A056 - ADRANO (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 74 Particella 2352 Subalterno 5

Natura A1 - ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE Consistenza 6,5 vani

Indirizzo CORSO SICILIA N. civico 62-64

Immobile n. 3

Comune A056 - ADRANO (CT)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 74 Particella 2352 Subalterno 2

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 52 metri quadri

Indirizzo CORSO SICILIA N. civico 62-64

Immobile n. 4 Comune A056 - ADRANO (CT) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana - Foglio 74 Particella 2352 Subalterno 6 Natura A1 - ABITAZIONE DI TIPO
SIGNORILE Consistenza 6,5 vani

Si rileva che vi è correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota
di trascrizione e vi è piena corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Si conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti alla Debitrice esecutata.

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...;)

Dai controlli effettuati è stato verificato che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta di **proprietà della Debitrice esecutata per l'intero** e non è in comproprietà con altri;

- il bene è pervenuto in diritto alla Debitrice esecutata tramite Atto di compravendita del Notaio Guzzardi Michele, in Adrano, del 26/10/1984 al Numero di repertorio 78009/23702 e trascritto il 21/11/1984 - Registro Particolare 36214 Registro Generale 44693;

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)

Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, agli esecutati (cfr. Allegato A - Generalità degli esecutati), l'immobile sottoposto a pignoramento, per il diritto di proprietà per l'intero alla Debitrice esecutata è pervenuto tramite atto di compravendita del Notaio Atto di compravendita del Notaio Guzzardi Michele, in Adrano, del 26/10/1984 al Numero di repertorio 78009/23702 e trascritto il 21/11/1984 - Registro Particolare 36214 Registro Generale 44693;

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

Scarvaglieri Giuseppe nato ad Adrano il 26/09/1934, C.F. SCR GPP 34P26 A056U, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale;

Alla parte venditrice il bene è pervenuto tramite: Atto in Notar Antonino Bulla del 26 aprile 1964.

Per quanto concerne le trascrizioni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), per le unità immobiliari così censite al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT):

- **Foglio 74 particella 2352 sub 4**, Corso Sicilia n. 64 Piano S1 - 2, Categoria A/1, Classe U, consistenza 8,5 vani;

- **Foglio 74 particella 2352 sub 5**, Corso Sicilia n. 64 Piano T, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;

- **Foglio 74 particella 2352 sub 2**, Corso Sicilia n. 62 Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 52 mq;

si rilevano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 04/01/2019 - Registro Particolare 275 Registro Generale 341 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 1162 del 15/01/2019

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa.it

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2019 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 275 del 2019

Per quanto concerne le trascrizioni (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), per l'unità immobiliare così censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT):

- Foglio 74 particella 2352 sub 6, Corso Sicilia n. 64 Piano 1, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;

si rilevano le seguenti formalità:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2019 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 275 del 2019

Il sottoscritto Esperto stimatore ha inoltre provveduto a verificare le trascrizioni relative al terreno prima che fosse realizzato il fabbricato oggi esistente, (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio), e per l'unità immobiliare così censita al Catasto Terreni del Comune di Adrano (CT):

- Catasto Terreni Foglio 74 particella 2352

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

si rilevano le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 23/11/1991 - Registro Particolare 33767 Registro Generale 47240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 121/91 del 22/11/1991 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 616 del 06/02/1995 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE del 28/03/1992 - Registro Particolare 10917 Registro Generale 14609 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20 del 25/03/1992 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 618 del 06/02/1995 (CANCELLAZIONE)

Da quanto sin qui esosto, sull'immobile in capo alla debitrice esecutata è accertata l'esatta provenienza ed è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data dell'Atto di pignoramento immobiliare.

L'Atto di compravendita del 26/10/1984 con il quale l'immobile è pervenuto alla Debitrice esecutata risulta essere anteriore al ventennio e ne viene prodotta copia (cfr. Allegato M - Atto notarile di compravendita).

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 stimatore 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 telematica, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, per il bene immobile in capo ai debitori eseguiti (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si rileva il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli suddiviso per unità immobiliari:

Per le unità immobiliari così censite al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT):

- Foglio 74 particella 2352 sub 4, Corso Sicilia n. 64 Piano S1 – 2, Categoria A/1, Classe U, consistenza 8,5 vani;
 - Foglio 74 particella 2352 sub 5, Corso Sicilia n. 64 Piano T, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;
 - Foglio 74 particella 2352 sub 2, Corso Sicilia n. 62 Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 52 mq;
- si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 125 Registro Generale 1916 Pubblico ufficiale RICOLO DARIO Repertorio 6600/5104 del 23/12/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Presenza Titolo Telematico

- ISCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 704 Registro Generale 6180
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2122/2015 del 16/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9375 del 30/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9144 del 10/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 6234 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5331 del 07/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 04/01/2019 - Registro Particolare 275 Registro Generale 341
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1162 del 15/01/2019

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2019 - Registro Particolare 1162 Registro
Generale 1457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del
17/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 275 del 2019

- ANNOTAZIONE del 30/12/2019 - Registro Particolare 9375 Registro Generale 54736
Pubblico ufficiale PARISI FRANCESCO Repertorio 594/402 del 12/12/2019

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Presenza Titolo

Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 704 del 2016

Si segnala che la formalità pregiudizievole sopra descritta e qui di seguito riportata:

- ISCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 704 Registro Generale 6180
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2122/2015 del 16/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9375 del 30/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9144 del 10/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 6234 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5331 del 07/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

E l'ulteriore

- ANNOTAZIONE del 30/12/2019 - Registro Particolare 9375 Registro Generale 54736
Pubblico ufficiale PARISI FRANCESCO Repertorio 594/402 del 12/12/2019
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Presenza Titolo
Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 704 del 2016

rappresenta per le unità immobiliari di interesse, **Ipoteca di 2° grado a favore di soggetto diverso da quello della presente procedura.**

Pertanto dall'esame delle formalità si accerta che su tali beni **grava un'iscrizione pregiudizievole (Ipoteca di 2° grado) diversa da quelle relative alla presente procedura di esecuzione immobiliare.**

Le formalità da cancellare col decreto di trasferimento, per le unità immobiliari così censite al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT):

- **Foglio 74 particella 2352 sub 4**, Corso Sicilia n. 64 Piano S1 - 2, Categoria A/1, Classe U, consistenza 8,5 vani;
- **Foglio 74 particella 2352 sub 5**, Corso Sicilia n. 64 Piano T, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;
- **Foglio 74 particella 2352 sub 2**, Corso Sicilia n. 62 Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 52 mq;

sono quelle di seguito indicate:

- ISCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 125 Registro Generale 1916
Pubblico ufficiale RICOLO DARIO Repertorio 6600/5104 del 23/12/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Presenza Titolo Telematico
- ISCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 704 Registro Generale 6180
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2122/2015 del 16/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9375 del 30/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9144 del 10/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 6234 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5331 del 07/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 04/01/2019 - Registro Particolare 275 Registro Generale 341
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1162 del 15/01/2019

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2019 - Registro Particolare 1162 Registro
Generale 1457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del
17/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 275 del 2019

- ANNOTAZIONE del 30/12/2019 - Registro Particolare 9375 Registro Generale 54736
Pubblico ufficiale PARISI FRANCESCO Repertorio 594/402 del 12/12/2019
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in
formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione
n. 704 del 2016

Per ulteriore unità immobiliare così censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT):

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

- **Foglio 74 particella 2352 sub 6**, Corso Sicilia n. 64 Piano 1, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;

si rilevano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- ISCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 125 Registro Generale 1916

Pubblico ufficiale RICOLO DARIO Repertorio 6600/5104 del 23/12/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Presenza Titolo Telematico

- ISCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 704 Registro Generale 6180

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2122/2015 del 16/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9375 del 30/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9144 del 10/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 6234 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 5331 del 07/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 04/01/2019 - Registro Particolare 275 Registro Generale 341

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1162 del 15/01/2019

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2019 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 275 del 2019

- ANNOTAZIONE del 30/12/2019 - Registro Particolare 9375 Registro Generale 54736 Pubblico ufficiale PARISI FRANCESCO Repertorio 594/402 del 12/12/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 704 del 2016

Si segnala che la formalità pregiudizievole sopra descritta e qui di seguito riportata:

- ISCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 704 Registro Generale 6180 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2122/2015 del 16/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9375 del 30/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9144 del 10/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 6234 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5331 del 07/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

E l'ulteriore

- ANNOTAZIONE del 30/12/2019 - Registro Particolare 9375 Registro Generale 54736 Pubblico ufficiale PARISI FRANCESCO Repertorio 594/402 del 12/12/2019

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Presenza Titolo

Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 704 del 2016

rappresenta per l'unità immobiliare di interesse, **Ipoteca di 2° grado a favore di soggetto diverso da quello della presente procedura.**

Pertanto dall'esame delle formalità si accerta che su tale bene **grava un'iscrizione pregiudizievole (Ipoteca di 2° grado) diversa da quelle relative alla presente procedura di esecuzione immobiliare.**

Le formalità da cancellare col decreto di trasferimento,

per l'unità immobiliare così censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT):

- Foglio 74 particella 2352 sub 6, Corso Sicilia n. 64 Piano 1, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;

sono quelle di seguito indicate:

- ISCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 125 Registro Generale 1916
Pubblico ufficiale RICOLO DARIO Repertorio 6600/5104 del 23/12/2014 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO - Presenza Titolo Telematico

- ISCRIZIONE del 22/02/2016 - Registro Particolare 704 Registro Generale 6180
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2122/2015 del 16/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9375 del 30/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9144 del 10/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 6234 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5331 del 07/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2019 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12751 del 17/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 275 del 2019

- ANNOTAZIONE del 30/12/2019 - Registro Particolare 9375 Registro Generale 54736 Pubblico ufficiale PARISI FRANCESCO Repertorio 594/402 del 12/12/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 704 del 2016

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, si desume che l'immobile pignorato è il seguente:

Unico fabbricato su più piani con corte esterna, con annesso garage al piano S1, ubicato in Adrano (CT) Corso Sicilia n. 62/64 costituito dalle seguenti unità immobiliari catastali:

- **Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 4**, Corso Sicilia n. 64 Piano S1 - 2, Categoria A/1, Classe U, consistenza 8,5 vani;

- **Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 5**, Corso Sicilia n. 64 Piano T, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;

- **Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 6**, Corso Sicilia n. 64 Piano 1, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani;

- **Garage censito al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 2**, Corso Sicilia n. 62 Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 52 mq.

Dall'esame degli atti catastali ed in particolare dal certificato catastale l'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Adrano** nelle unità che vengono descritte di seguito:

- 1) **Abitazione ai piani S1 e 2 censita al NCEU del Comune di Adrano come di seguito indicato:**

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
74	2352	4	A/1	U	8,5 vani	Totale: 224 mq Totale escluse aree scoperte: 216 mq	€ 965,77
Indirizzo:		Corso Sicilia n. 64, Piano S1 e 2.					

- 2) **Abitazione al piano T** censita al NCEU del Comune di Adrano come di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
74	2352	6	A/1	U	6,5 vani	Totale: 185 mq Totale escluse aree scoperte: 178 mq	€ 738,53
Indirizzo:		Corso Sicilia n. 64, Piano T.					

- 3) **Abitazione al piano 1** censita al NCEU del Comune di Adrano come di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
74	2352	6	A/1	U	6,5 vani	Totale: 166 mq Totale escluse aree scoperte: 155 mq	€ 738,53
Indirizzo:		Corso Sicilia n. 64, Piano 1.					

- 4) **Garage al piano S1** censito al NCEU del Comune di Adrano come di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
74	2352	2	C/6	U	52 mq	Totale: 52 mq	€ 123,54
Indirizzo:		Corso Sicilia n. 64, Piano 1.					

Relativamente al bene immobile soggetto a stima, dal confronto effettuato in fase di sopralluogo è possibile che in due unità immobiliari sussistono delle difformità rispetto alle planimetrie catastali già redatte che vengono di seguito elencate:

- Abitazione posta al piano S1 e al piano 2, censita catastalmente al NCEU del Comune di Adrano al Foglio 74 Part. 2352 Sub 4:

si è riscontrata un'imprecisa indicazione del ripostiglio al piano 2 in quanto non è stato indicato che trattasi di ripostiglio con altezza $H < 1,5$ m.

- Garage posto al piano S1, censito catastalmente al NCEU del Comune di Adrano al Foglio 74 Part. 2352 Sub 2:

si è riscontrato un ripostiglio non indicato in planimetria catastale.

In definitiva per le planimetrie catastali delle unità immobiliari sopra indicate ed oggetto della presente procedura, riportata al N.C.E.U del Comune di Adrano al Foglio 74, part. 2352, sub 2 e Foglio 74, part. 2352 sub 4, sarà necessario eseguire le variazioni, come già indicate, per il trasferimento del bene.

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

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Adrano, il fabbricato è indicato come 'Corpo di fabbrica da demolire' e l'area limitrofa è una Zona "BR" ('Aree di riordino edilizio') del PRG vigente.

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,

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa.it

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

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).

L'immobile pignorato, composto da un fabbricato con tre elevazioni fuori terra con piano seminterrato, è stato realizzato nel 1984. Il fabbricato è stato realizzato in assenza di autorizzazioni ed è abusivo.

Da quanto rilevato dall'accesso agli atti presso il comune di Adrano, su tale immobile vi sono le seguenti pratiche di condono edilizio:

- Pratica n. 2551 del 01/03/1995 prot. 6204, in c. (Debitrice eseguita);
- Pratica n. 2552 del 01/03/1995 prot. 6205, in c.
- Pratica n. 2553 del 01/03/1995 prot. 6206, in c.

Relativamente a ciascuna pratica si ha quanto segue:

1. **Pratica n. 2551/95**, domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, presentata ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Signora M. A., la debitrice eseguita, pratica n. 2551 del registro. Protocollo n. 6204 del 01/03/1995, relativamente alle unità immobiliari dell'edificio sito in Adrano (CT) in Corso Sicilia n. 64, censite al catasto urbano Foglio 74 Particella 2352, Sub 2 piano Seminterrato S1 (garage), e sub 6 (ex sub 3) piano 1° (civile abitazione);

- che la stessa è in corso di definizione, e che con Determina dirigenziale "Calcolo importo Oblazione ed Oneri concessori" prot. Gen. N. 23169 del 08/07/2014,

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa.it

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

notificata alla ditta in data 10/07/2014 e Lettera prot. Gen. N. 3937 del 09/02/2016, notificata alla ditta in data 11/02/2016, sono stati specificati i pagamenti degli oneri concessori;

2. **Pratica n. 2552/95**, domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, presentata ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724/94 e successive modifiche ed integrazione, dal Sign. , la debitrice esecutata, pratica n. 2552 del registro. Protocollo n. 6205 del 01/03/1995, relativamente alle unità immobiliari dell'edificio sito in Adrano (CT) in Corso Sicilia n. 64, censite al catasto urbano Foglio 74 Particella 2352, Sub 5 (ex sub 3) piano Terra-Rialzato (civile abitazione);

- che la stessa è in corso di definizione, e che con Determina dirigenziale "Calcolo importo Oblazione ed Oneri concessori" prot. Gen. N. 20654 del 10/08/2007, notificata alla ditta in data 10/07/2014 e Lettera prot. Gen. N. 3947 del 09/02/2016, notificata alla ditta in data 11/02/2016, sono stati specificati i pagamenti degli oneri concessori;

3. **Pratica n. 2553/95**, domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, presentata ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724/94 e successive modifiche ed integrazione, dalla Signora M. S., pratica n. 2553 del registro. Protocollo n. 6206 del 01/03/1995, relativamente all'unità immobiliare dell'edificio sito in Adrano (CT) in Corso Sicilia n. 64, censita al catasto urbano Foglio 74 Particella 2352, Sub 4 (ex sub 3) piano 2° (civile abitazione).

- che la stessa è in corso di definizione, e che con Determina dirigenziale "Calcolo importo Oblazione ed Oneri concessori" prot. Gen. N. 23171 del 08/07/2014 e Lettera

prot. Gen. N. 3948 del 09/02/2016, notificata alla ditta in data 11/02/2016, sono stati specificati i pagamenti degli oneri concessori.

Per quanto concerne la conformità del fabbricato al progetto proposto e presente nelle pratiche di condono edilizio a seguito del sopralluogo e del rilievo effettuato si segnalano le difformità sotto indicate, che potranno essere risolte con il completamento delle pratiche di sanatoria di cui sopra. Tali difformità sono:

- Nell'Abitazione posta al piano S1 e al piano 2, censita catastalmente al NCEU del Comune di Adrano al Foglio 74 Part. 2352 Sub 4:

si è riscontrata una non corretta indicazione del ripostiglio al piano 2 in quanto non è stato indicato che trattasi di ripostiglio con altezza $H < 1,5$ m.

- Nel Garage posto al piano S1, censito catastalmente al NCEU del Comune di Adrano al Foglio 74 Part. 2352 Sub 2:

si è riscontrato un ripostiglio non indicato in planimetria.

Quesito i) (verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

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.

L'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato in assenza di autorizzazioni ed è abusivo. Ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria, da una ricognizione degli atti esistenti, l'Ufficio Tecnico ha riscontrato le seguenti pratiche di condono edilizio:

- Pratica n. 2551 del 01/03/1995 prot. 6204, in ditta . (Debitrice eseguita);
- Pratica n. 2552 del 01/03/1995 prot. 6205, in ditta .
- Pratica n. 2553 del 01/03/1995 prot. 6206, in ditta

Relativamente a ciascuna pratica si elencano le unità immobiliari, gli oneri concessori ancora da pagare, i costi accessori e la documentazione da integrare:

1. **Pratica n. 2551/95**, domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, presentata ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724/94 e successive modifiche ed integrazione, dalla Signora M. A., la debitrice eseguita, pratica n. 2551 del registro. Protocollo n. 6204 del 01/03/1995, relativamente alle unità immobiliari dell'edificio sito in Adrano (CT) in Corso Sicilia n. 64, censite al catasto urbano Foglio 74 Particella 2352, Sub 2 piano Seminterrato S1 (garage), e sub 6 (ex sub 3) piano 1° (civile abitazione);

Che per la sopracitata domanda di condono edilizio (2551/95) sono state inviate alla ditta interessata da parte dell'Ufficio tecnico comunale, i seguenti documenti:

1) Determina dirigenziale "Calcolo importo Oblazione ed Oneri concessori" prot.

Gen. N. 23169 del 08/07/2014, notificata alla ditta in data 10/07/2014;

- Che per le opere oggetto della domanda di sanatoria sono state corrisposte:

a titolo di "oblazione":

n. 4 rate per un importo complessivo di £ 15.096.250, pari a € 7.796,56 importo superiore a quello determinato in via definitiva dall'ufficio con determina dirigenziale, prot. Gen. N. 23169 del 08/07/2014;

a titolo di "Oneri concessori":

- n. 1 rata per un importo complessivo di £ 500.000, pari a € 258,23 importo inferiore a quello determinato in via definitiva dall'ufficio con determina dirigenziale, prot. Gen. N. 23269 del 08/07/2014, considerato che a tutt'oggi non è pervenuta nessuna integrazione di pagamento a saldo a titolo di oneri concessori, l'importo da versare aggiornato alla data del 30/08/2024 comprensiva di mora e pari ad € 8.862,16 (Ottomilaottocentosessantadueeuro/16);

2) Controllo oneri concessori e ingiunzione di pagamento degli oneri concessori, prot.

Gen. N. 3937 del 09/02/2016, notificata alla ditta in data 11/02/2016.

Da quanto si apprende dall'Ufficio Tecnico del comune di Adrano la pratica è in corso di definizione al fine di poter definire l'iter amministrativo della domanda di condono edilizio

in oggetto specificato (rilascio della concessione edilizia in sanatoria), la ditta dovrà produrre, la seguente documentazione:

- Visure e Planimetrie catastali aggiornati;
- Certificato di conformità degli impianti, (integrare il certificato di iscrizione CC.I.L.A.A. attestante l'abilitazione);
- Nulla Osta "Paesaggistico" (Soprintendenza ai BB. CC.AA. di Catania);
- Ticket sanitario di Euro 80,00 su c.c.p. n. 49436850, intestato a A.S.P. n. 3 - Catania, per il parere igienico sanitario;
- Autorizzazione allo scarico dei reflui (elaborati tecnici già in carpetta, integrare relazione tecnica con l'individuazione delle unità oggetto di richiesta "foglio, particella, subalterno e piano);
- Versamento di € 27,00 - diritti istruttoria (Rilascio autorizzazione Reflui);
- N. 2 marche da bollo di € 16,00 cadauno (da applicare nella richiesta di autorizzazione reflui, e nell'autorizzazione reflui);
- Versamento di € 41,00 - Diritti istruttoria (rilascio concessione edilizia in sanatoria);
- N. 1 Marca da bollo di € 16,00 (da applicare nella concessione edilizia in sanatoria);
- Conferimento incarico professionale;
- Liquidazione delle spettanze tecniche;
- Versamento a saldo come già indicati, e precisamente:
 - A titolo di "Oblazione" € 0,00;
 - A titolo di "Oneri concessori" € 8.862,16.

Pertanto i costi complessivi dovuti al Comune per la pratica di sanatoria n. 2551/95 relativa al garage al piano S1 (Foglio 74 Part. 2352 Sub 2) e all'unità abitativa al piano 1 (Foglio 74 Part. 2352 Sub 6) sono :

€ 9.058,16

2. Pratica n. 2552/95, domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, presentata ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724/94 e successive modifiche ed integrazione, dal Signor M. N., la debitrice esecutata, pratica n. 2552 del registro. Protocollo n. 6205 del 01/03/1995, relativamente all'unità immobiliare dell'edificio sito in Adrano (CT) in Corso Sicilia n. 64, censita al catasto urbano Foglio 74 Particella 2352, Sub 5 (ex sub 3) piano Terra (civile abitazione);

Che per la sopracitata domanda di condono edilizio (2552/95) sono state inviate alla ditta interessata da parte dell'Ufficio tecnico comunale, i seguenti documenti:

- 1) Determina dirigenziale "Calcolo importo Oblazione ed Oneri concessori" prot. Gen. N. 20654 del 10/08/2007, notificata alla ditta in data 18/09/2007;

- Che per le opere oggetto della domanda di sanatoria sono state corrisposte:

a titolo di "oblazione":

- n. 1 rata per un importo complessivo di £ 1.535.500, pari a € 793,02 importo inferiore a quello determinato in via definitiva dall'ufficio con determina dirigenziale, prot. Gen. N. 20654 del 10/08/2007, considerato che a tutt'oggi non è pervenuta nessuna integrazione di pagamento a saldo a titolo di oblazione, l'importo da versare aggiornato alla data del 30/08/2024 comprensiva di interessi legali e pari ad € 8.869,18 (Ottomilaottocentosessantannoveeuro/18);

a titolo di "Oneri concessori":

- n. 2 rate per un importo complessivo di £ 2.873.502, pari a € 1.484,04 importo inferiore a quello determinato in via definitiva dall'ufficio con determina dirigenziale, prot. Gen. N. 20654 del 10/08/2007, considerato che a tutt'oggi non è pervenuta nessuna integrazione di pagamento a saldo a titolo di oneri concessori, l'importo da versare aggiornato alla data del 30/08/2024 comprensiva di mora è pari ad € 8.283,46 (Ottomiladuecentoottantatreeuro/46);

- 2) Controllo Oblazione e Comunicazione/preavviso di diniego, prot. Gen. N. 3947 del 09/02/2016, notificata alla ditta in data 11/02/2016;

Da quanto si apprende dall'Ufficio Tecnico del comune di Adrano la pratica è in corso di definizione al fine di poter definire l'iter amministrativo della domanda di condono edilizio in oggetto specificato (rilascio della concessione edilizia in sanatoria), la ditta dovrà produrre, la seguente documentazione:

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

PEC: albertomariadomenicorapisarda@ingpa-ai.it

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

- Visure e Planimetrie catastali aggiornati;
- Certificato di conformità degli impianti, (integrare il certificato di iscrizione CC.II.AA. attestante l'abilitazione);
- Nulla Osta "Paesaggistico" (Soprintendenza ai BB. CC.AA. di Catania);
- Versamento di € 41,00 – Diritti istruttoria (rilascio concessione edilizia in sanatoria);
- N. 1 Marca da bollo di € 16,00 (da applicare nella concessione edilizia in sanatoria);
- Conferimento incarico professionale;
- Liquidazione delle spettanze tecniche;
- Versamento a saldo come già indicati, e precisamente:
 - A titolo di "Oblazione" € 8.869,18;
 - A titolo di "Oneri concessori" € 8.283,46.

Pertanto i costi complessivi dovuti al Comune per la pratica di sanatoria n. 2552/95 relativa all'unità abitativa al piano Terra (Foglio 74 Part. 2352 Sub 5):

€ 17.209,64.

3. **Pratica n. 2553/95**, domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, presentata ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724/94 e successive modifiche ed integrazione, dalla Signorina Maria Teresa Rapisarda, pratica n. 2553 del registro. Protocollo n. 6206 del 01/03/1995, relativamente all'unità immobiliare dell'edificio sito in Adrano (CT) in Corso Sicilia n. 64, censita al catasto urbano Foglio 74 Particella 2352, Sub 4 (ex sub 3) piano S1 e 2° (civile abitazione);

- Che per la sopracitata domanda di condono edilizio (2553/95) sono state inviate alla ditta interessata da parte dell'Ufficio tecnico comunale, i seguenti documenti:

1) Determina dirigenziale "Calcolo importo Oblazione ed Oneri concessori" prot. Gen. N. 23171 del 08/07/2014, notificata alla ditta in data 10/07/2014;

- Che per le opere oggetto della domanda di sanatoria sono state corrisposte:

a titolo di "oblazione":

- n. 1 rata per un importo complessivo di £ 1.180.500, pari a € 609,68 importo inferiore a quello determinato in via definitiva dall'ufficio con determina dirigenziale, prot. Gen. N. 23171 del 08/07/2014, considerato che a tutt'oggi non è pervenuta nessuna integrazione di pagamento a saldo a titolo di oblazione, l'importo da versare aggiornato alla data del 30/08/2024 comprensiva di interessi legali è pari ad € 10.534,61 (Diecimilacinquecentotrentaquattro/61);

a titolo di "Oneri concessori":

- n. 1 rata per un importo complessivo di £ 500.000, pari a € 258,23 importo inferiore a quello determinato in via definitiva dall'ufficio con determina dirigenziale, prot. Gen. N. 23171 del 08/07/2014, considerato che a tutt'oggi non è pervenuta nessuna integrazione di pagamento a saldo a titolo di oneri concessori, l'importo da versare aggiornato alla data del 30/08/2024

comprensiva di mora è pari ad € 11.892,51
(Undicimilaottocentonovantadueeuro/51);

2) Controllo oblazione e comunicazione/Preavviso di diniego, prot. Gen. N. 3948 del
09/02/2016, notificata alla ditta in data 11/02/2016.

Da quanto si apprende dall'Ufficio Tecnico del comune di Adrano la pratica è in corso di definizione al fine di poter definire l'iter amministrativo della domanda di condono edilizio in oggetto specificato (rilascio della concessione edilizia in sanatoria), la ditta dovrà produrre la seguente documentazione:

- Visure e Planimetrie catastali aggiornati;
- Certificato di conformità degli impianti, (integrare il certificato di iscrizione CC.II.AA. attestante l'abilitazione);
- Nulla Osta "Paesaggistico" (Soprintendenza ai BB. CC.AA. di Catania);
- Autorizzazione allo scarico dei reflui (elaborati tecnici già in carpetta, integrare relazione tecnica con l'individuazione delle unità oggetto di richiesta "foglio, particella, subalterno e piano);
- Versamento di € 27,00 – diritti istruttoria (Rilascio autorizzazione Reflui);
- N. 2 marche da bollo di € 16,00 cadauno (da applicare nella richiesta di autorizzazione reflui, e nell'autorizzazione reflui);
- Versamento di € 41,00 – Diritti istruttoria (rilascio concessione edilizia in sanatoria);
- N. 1 Marca da bollo di € 16,00 (da applicare nella concessione edilizia in sanatoria);

- Conferimento incarico professionale;
- Liquidazione delle spettanze tecniche;
- Versamento a saldo come già indicati, e precisamente:
 - A titolo di "Oblazione" € 10.534,61;

- A titolo di "Oneri concessori" € 11.892,51.

Per l'intero fabbricato è stato depositato presso l'Ufficio del genio Civile di Catania il Certificato di Idoneità sismica (C.I.S.), in data 02/04/2004 Prot. N. 07462.

Pertanto i costi complessivi dovuti al Comune per la pratica di sanatoria n. 2553/95 relativa alla cantina al piano S1 e all'unità abitativa al piano 2 (Foglio 74 Part. 2352 Sub 4) :

€ 22.543,12.

Oltre ai costi già richiamati vanno aggiunti onorari e competenze per i professionisti incaricati di definire e completare le pratiche di condono edilizio sopra richiamate:

- Competenze per il professionista incaricato di definire e completare le pratiche di condono al Comune (n. 3 pratiche) già richiamate e oneri vari:

€ 6.000,00;

- Competenze per il professionista incaricato per l'ottenimento del Nulla Osta "Paesaggistico" (Soprintendenza ai BB. CC.AA. di Catania) compreso costi e oneri vari:

€ 3.500,00;

- Redazione DOCFA per aggiornamento planimetrie (n. 2 planimetrie: planimetria garage e planimetria piano 2):

€ 1.000,00;

- Ulteriori oneri per il Certificato di Agibilità oggi meglio specificato come Segnalazione Certificata di Agibilità SCA (Diritti di segreteria, marche da bollo, verifiche impianti, Tecnico abilitato, ...):

€ 4.500,00.

Quesito K) *(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).*

Il bene immobile pignorato allo stato attuale è occupato dalla debitrice esecutata, e non vi alcun contratto di affitto né viene pagato un canone di affitto da terzi per il suo utilizzo.

Quesito L) *(elenicare 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).

L'immobile pignorato, che consiste in un fabbricato sito in Adrano, Corso Sicilia n.62/64 su tre piani fuori terra e uno interrato con corte esterna, con annessa autorimessa al piano seminterrato, è composto da:

Garage riportato al N.C.E.U. del Comune di Adrano Foglio 74, part. 2352 sub 2 cat C/2 52 mq Piano S1;

Abitazione riportata al N.C.E.U. del Comune di Adrano Foglio 74 part. 2352 sub 4 cat A/1 vani 8,5 Piano S1-2;

Abitazione riportata al N.C.E.U. del Comune di Adrano Foglio 74 part. 2352 sub 5 cat A/1 vani 6,5 Piano T;

Abitazione riportata al N.C.E.U. del Comune di Adrano Foglio 74 part. 2352 sub 6 cat A/1 vani 6,5 Piano 1.

La corte e la caldaia sono riportate al N.C.E.U. del Comune di Adrano Foglio 74 part. 2352 sub 1 come **B.C.N.C. CORTE E CALDAIA.**

Il fabbricato, realizzato nel 1984, ha struttura in cemento armato con telai in elevazione in pilastri e travi, travi rovesce in fondazione e i solai sono del tipo misto in laterizi

e c.a.. Il fabbricato sebbene sia suddiviso in più piani ed è riportato catastalmente in più unità immobiliari ha un l'ingresso al piano terra e presenta una scala di collegamento ai vari piani, ma ai vari piani non è presente alcuna porta e/o serramento che separi ogni singolo piano dal corpo scala per cui l'intero fabbricato si presenta come un'unica unità immobiliare.

L'ingresso dell'abitazione avviene da Corso Sicilia ai n. 62 e 64 con dei cancelletti che danno accesso alla corte e dalla corte si accede al fabbricato, l'ingresso al garage avviene da via Alesà snc.

Al piano seminterrato vi è il garage accessibile tramite una corsia di accesso da via Alesà con ampia porta di accesso in ferro, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti e il soffitto sono tinteggiati con idropittura. Accanto al garage collegata da una porta vi è la cantina, il locale legnaia, un cucinino e una lavanderia; i pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti tinteggiati con idropittura, le porte sono in legno e vi sono nelle parti alte delle pareti dei serramenti in legno con legno con vetrocamera. Dalla cantina si accede alle rampe di scale rifinite in marmo che portano ai piani superiori.

Al piano Terra/Rialzato vi è un ingresso-soggiorno, un vano cucina-pranzo, un ripostiglio, un corridoio, uno studio, una lavanderia, un bagno e un terrazzo; all'interno i pavimenti sono in marmo, le pareti e i soffitti tinteggiati con idropittura, la porta di ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno. Dal vano ingresso-soggiorno si accede alle rampe di scale che portano agli altri piani.

Al piano Primo vi è un corridoio, una piccola cucina, due bagni, un soggiorno, un ripostiglio due vani letto, uno spogliatoio e un terrazzo; all'interno i pavimenti in parte sono in parquet ed in parte in marmo, le pareti e i soffitti tinteggiati con idropittura, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno. Dal corridoio si accede alle rampe di scale che portano agli altri piani.

Al piano vi è un vano soggiorno, una piccola cucina, un bagno, un soggiorno, un vano letto e due balconi; all'interno i pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti tinteggiati con idropittura, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno. Dal soggiorno si accede alle rampe di scale che portano ai piani inferiori.

L'immobile in capo alla debitrice esecutata, è ubicato in Corso Sicilia n. 62/64, Comune di Adrano, in zona vicina al Centro storico e pertanto gode di tutti i servizi ad esso attribuibili.



Ubicazione dell'u.i. sita in Corso Sicilia n. 62/64, Comune di Adrano

Nell'immobile è disponibile il servizio elettrico, quello idrico e del gas. L'appartamento è dotato di impianto idrico sanitario con riscaldamento a metano. L'impianto elettrico necessita di verifica e/o adeguamento alla normativa vigente. Si stima che i costi di verifica e/o adeguamento dell'impianto elettrico siano pari a:

Costi di verifica e/o adeguamento impianto: € 2.000,00.

I confini dell'unità immobiliare sono:

- Corso Sicilia a Nord-Est;
- Fabbricato di altra proprietà a Sud-Est;
- Via Alesà a Ovest.



Vista frontale dell'immobile

Lo stato di conservazione all'interno dell'immobile è discreto, si segnala qualche lesione probabilmente dovuta a cedimenti o assestamenti della struttura. La facciata esterna in parte è in cemento armato faccia vista ed in arte con finitura ad intonaco e le finiture mostrano i segni del tempo con tracce di deterioramento.

Per quanto concerne le superfici commerciali dell'abitazione e del garage si ha quanto segue:

1) SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FABBRICATO
COMPOSTO DALLE UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD ABITAZIONE:

- Foglio 74 particella 2352 Sub 4 cat. A/1, Piano S1 - 2;
- Foglio 74 particella 2352 sub 5 cat. A/1, Piano T;
- Foglio 74 particella 2352 sub 6 cat. A/1, Piano 1;

La superficie utile abitabile (Su) dell'unità abitativa è pari a mq 463,5, la superficie scoperta è pari 114,9 mq di cui 56,9 mq la superficie dei balconi e 58,0 mq la superficie dei terrazzi. La superficie della corte è di 231,3 mq.

Di seguito si ha la tabella delle superfici utili del bene immobile:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Vani abitazione	Superficie Utile
PIANO INTERRATO	Cantina	65,2 mq
	Legnaia	15,8 mq
	Bagno	6,2 mq
	Cucina	8,3 mq
PIANO SECONDO	Soggiorno	62,3 mq
	Letto	18,1 mq
	Disimpegno	2,8 mq
	Bagno	5,5 mq
	Cucina	8,6 mq

PIANO TERRA	Ingresso-Soggiorno	40,9 mq
	Cucina-Pranzo	42,7 mq
	Ripostiglio	3,1 mq
	Disimpegno	6,7 mq
	Studio	21,6 mq
	Lavanderia	7,0 mq
	Bagno	9,9 mq
	Letto	16,0 mq
PIANO PRIMO	Letto	24,0 mq
	Spogliatoio	11,7 mq
	Bagno	12,0 mq
	Letto 2	18,2 mq
	Ripostiglio	3,4 mq
	Corridoio	14,5 mq
	Soggiorno	22,7 mq
	Bagno 2	8,2 mq
	Cucina	8,1 mq
Totale Superficie Utile		463,5 mq

CALCOLO SUPERFICIE SCOPERTA		
	Piano Terra	Superficie scoperta
	Terrazzo	24,3 mq
	Piano Primo	Superficie scoperta
	Terrazzo	33,7 mq

	Balcone	17,1 mq
	Balcone	8,1 mq
	Piano Secondo	
	Balcone	20,7 mq
	Balcone	11,0 mq
	Totale Superficie scoperta	114,9 mq

CALCOLO SUPERFICIE CORTE		
	Piano Terra	Superficie scoperta
	Corte	231,3 mq
	Totale Superficie Corte	231,3 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: ai fini della stima del bene immobile, la **superficie commerciale** (S_c) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile che distinguiamo in superfici principali e in superfici ornamentali.

Per quando concerne le **Superfici principali** si considera un'incidenza del 100% della superficie abitativa lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (**superficie utile lorda**) mentre per quanto concerne i **locali cantinati abitabili e collegati all'abitazione** si considera un'incidenza del 60% della superficie cantinato lorda ($S_{cant lorda}$).

Per tale u.i. la superficie utile lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: $S_{abitazione_lorda} = 542,90 \text{ m}^2$.

Per quando concerne le Superfici di ornamento si considera una incidenza del 25% della **superficie dei balconi** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%; una incidenza del 35% della **superficie dei terrazzi** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 10%; una incidenza del 10% della **superficie della corte** fino a 25 mq mentre l'eccedenza viene calcolata al 2%.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie abitativa lorda Piano Terra	180,7 mq	100%	1	180,7 mq
Superficie abitativa lorda Piano Primo	143,2 mq	100%	1	143,2 mq
Superficie abitativa lorda Piano Secondo	110,6 mq	100%	1	110,6 mq
Superficie Cantinato lorda Piano Interrato	108,4 mq	60%	1	65,04 mq
Balconi mq 56,9 (fino a 25 mq)	25,0 mq	25%	1	6,25 mq
Balconi mq 56,9 (oltre 25 mq)	31,9 mq	10%	1	3,19 mq
Terrazzo mq 58,0 (fino a 25 mq)	25,0 mq	35%	1	8,75 mq
Terrazzo mq 58,0 (oltre 25 mq)	33,0 mq	10%	1	3,3 mq
Corte mq 234,7 (fino a 25 mq)	25,0 mq	10%	1	2,5 mq

Corte mq 234,7 (oltre 25 mq)	206,3 mq	2%	1	4,13 mq
Totale superfici	889,1 mq			527,66 mq

La superficie commerciale (Scommerciale) dell'immobile è pari a 527,66 mq che si arrotonda a 527,7 mq.

2) SUPERFICIE UTILE E SUPERFICIE COMMERCIALE DEL GARAGE

Foglio 74 Part. 2352 Sub 2 - cat. C/6, Piano S1.

La superficie utile del garage (Su) dell'unità garage è pari a mq 49,5.

Di seguito si ha una tabella delle superfici del bene immobile:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Vano garage	Superficie Utile
PLANO INTERRATO	Garage	
		49,5 mq
Totale Superficie Utile		49,5 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: ai fini della stima del bene immobile, la superficie commerciale (Sc) viene considerata pari alla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile che distinguiamo in superfici principali e in superfici ornamentali.

Per quando concerne le Superfici principali si considera un'incidenza del 100% della superficie abitativa lorda (S_{lorda}), somma della superficie utile dei vani abitabili e della quota delle superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, mentre si considera il 50% della superficie dei muri confinanti con altri immobili (superficie utile lorda) mentre per quanto concerne la scivola di accesso si considera un'incidenza del 35% della superficie.

Per tale u.i. la superficie utile lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: $S_{Garage_lorda} = 57,80 \text{ m}^2$.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie garage lorda	57,8 mq	100%	1	57,80 mq
Superficie rampa di accesso	28,6 mq	35%	1	10,01 mq
Totale superfici	86,4 mq			67,81 mq

La superficie commerciale ($S_{commerciale}$) del garage è pari a 67,81 mq che si arrotonda a 67,8 mq.

Quesito m) (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).

La determinazione del valore commerciale (inteso come “giusto prezzo” ottenibile dalla vendita del bene) dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto dello stato di fatto e degli attuali prezzi di mercato. Si procede alla determinazione del valore commerciale del bene immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico comparativo e con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito.

A- VALORE DI STIMA DELL'ABITAZIONE

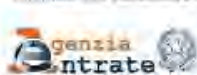
m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona. Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analisi con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Altresì, si è 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 secondo semestre dell'anno 2023 per la zona “periferia/Aree semicentrali” codificata con codice di zona “D5” riguardante le Vie: Statuto dei lavoratori,

che comprende anche la zona in esame, in quanto Corso Sicilia è compresa nella suddetta area, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni civili il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a 610 €/m² e il valore massimo è pari a 910 €/m², mentre i valori di locazione variano da un minimo di 2,1 €/ m²·mese ad un massimo di 3,1 €/ m²·mese.

Osservatorio del Mercato Immobiliare



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ADRANO

Fascia/zona: Periferica/AREE SEMICENTRALI : STATUTO DEI LAVORATORI-F.LL.ROSSEL

LEGIORBIT-SPAMPINATO-CATANIA - B.BLOZZI - MASOTTO - CARSO - U.L.A

Codice zona: MALVA - AOR

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locuzione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	910	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	610	L	1,4	2,1	L
Antirimesse	Normale	150	520	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	500	750	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	750	1100	L	2,5	3,7	L
Stampa							

Colore Rosso: Zona A1
Colore Blu: Zona D5
Colore Verde: Zona RZona di In Interesse:
Corso Sicilia traversa di via
Catania, Zona D5

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 760,00 ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. 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 dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$$C_1=0,85 \text{ (coefficiente di età);}$$

$$C_2=0,95 \text{ (stato di conservazione e manutenzione - Stato discreto);}$$

$C_3=0,95$ (caratteri tecnologici – impianto da verificare);

$C_4=0,95$ (livello di piano – Piano T-1-2);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo *‘Sintetico comparativo’*, è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq\ 527,7 \cdot €\ 760,00 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,95 = €\ 292.274,16.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = €\ 292.300,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Al fine di ulteriore verifica del valore di mercato dell'unità immobiliare, applichiamo anche la stima a capitalizzazione di Reddito. Tale metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e consente di determinare “il più probabile valore di mercato” applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi. La sua determinazione si ottiene dividendo per il tasso di capitalizzazione il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi.

Nel caso in esame, 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 2,1 €/mq·mese ad un massimo di 3,1 €/mq·mese, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa € 1.400,00.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 4,1\%$, e I e D

sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

$$I_1 \text{ (Grado di finitura e livello tecnologico)} = + 0,03\%$$

$$I_2 \text{ (Necessità di manutenzione)} = + 0,03\%;$$

$$I_3 \text{ (Età dell'edificio)} = + 0,09\%$$

$$I_4 \text{ (Quota rispetto al piano stradale)} = + 0,03\%;$$

$$\text{Per cui si ricava } r = 4,1\% + 0,03\% + 0,03\% + 0,09\% + 0,03\% = 4,28\%.$$

Il valore di mercato V_{mercato_2} col metodo a *Stima a Capitalizzazione di Reddito*, mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

$$\text{Reddito lordo annuo:} \quad \text{€ } 1.400,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 16.800,00$$

$$\text{Spese di gestione e manutenzione:} \quad \text{€ } 16.800,00 \times 20\% = \text{€ } 3.360,00$$

$$\text{Reddito annuo netto:} \quad \text{€ } 16.800,00 - \text{€ } 3.360,00 = \text{€ } 13.440,00$$

$$\text{Valore di mercato stimato:} \quad \text{€ } 13.440,00 / 0,0428 = \text{€ } 314.018,69$$

$$\text{Il valore arrotondato vale } V_{\text{mercato}_2} = \text{€ } 314.000,00.$$

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = V_{\text{Stima}_{\text{abitazione}}} = (\text{€ } 292.800,00 + \text{€ } 314.000,00) / 2 = \text{€ } 303.150,00$$

B - VALORE DI STIMA DEL GARAGE**m.1) - Metodo sintetico comparativo**

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona. Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Altresì, si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso

Materiale informativo 4.976 Emesso:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ADRANO

Fascia/zona: Periferica/AREE SEMICENTRALI - STATUTO DEI LAVORATORI-F.LI ROSSEL

Codice zona: D5-GIOBBE-SPAMPINATO-CATANIA - B. BUOZZI - MASOTTO - CARSO - U.L. MALFA - AGR

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (I/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (I/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	910	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	610	L	1,4	2,1	L
Abitattinenze	Normale	150	320	L	1,4	2,1	L
Rex	Normale	500	750	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	750	1100	L	2,5	3,7	L
Stagnia							

Colore Rosso: Zona B1
Colore Blu: Zona D5
Colore Verde: Zona B

Zona di interesse:
Corso Sicilia traversa di via
Catania, Zona D5



un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre dell'anno 2023 per la zona "periferia/Aree semicentrali" codificata con codice di zona "D5" riguardante le Vie: Statuto dei lavoratori, F.Lli Rosselli, Giobbe, Spampinato, Catania, B. Buoizzi, Masotto, Carso, U. La Malfa e che comprende anche la zona in esame, in quanto Corso Sicilia è compresa nella

suddetta area, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i box il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a 500 €/m^2 e il valore massimo è pari a 750 €/m^2 , mentre i valori di locazione variano da un minimo di $2,3 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mese}$ ad un massimo di $3,3 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mese}$.

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di $\text{€ } 630,00$ ($V_{b_unitario}$) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. 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 dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$C_1=0,9$ (coefficiente di età);

$C_2=1,0$ (stato di conservazione e manutenzione);

$C_3=1,0$ (caratteri tecnologici);

$C_4=0,95$ (livello di piano – Piano S1);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato $V_{mercato_1}$ del bene immobile oggetto della presente perizia, col metodo "Sintetico comparativo", è dato dal seguente valore:

$$V_{mercato_1} = S_{commerciale} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{mercato_1} = mq \ 67,8 \cdot \text{€ } 630,00 \cdot 0,9 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 0,95 = \text{€ } 36.520,47.$$

Il valore arrotondato vale $V_{mercato_1} = \text{€ } 36.500,00$.

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Al fine di ulteriore verifica del valore di mercato dell'unità immobiliare, applichiamo anche la stima a capitalizzazione di Reddito. Tale metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e consente di determinare "il più probabile valore di mercato" applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi. La sua determinazione si ottiene dividendo per il tasso di capitalizzazione il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi.

Nel caso in esame, 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 2,3 €/mq-mese ad un massimo di 3,3 €/mq-mese, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa € 190,00.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 5,4\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

Nel caso oggetto della presente procedura esecutiva, si consideriamo gli incrementi e i decrementi riportati sotto, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

I_1 (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,0%;

I_2 (Necessità di manutenzione) = + 0,0%;

I_3 (Età dell'edificio) = + 0,06%;

I_4 (Quota rispetto al piano stradale) = + 0,03%;

Per cui si ricava $r = 5,4\% + 0,0\% + 0,0\% + 0,06\% + 0,03\% = 5,49\%$.

Il valore di mercato V_{mercato_2} col metodo a 'Stima a Capitalizzazione di Reddito', mediante gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo: $\text{€ } 190,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.160,00$

Spese di gestione e manutenzione: $\text{€ } 2.280,00 \times 20\% = \text{€ } 456,00$

Reddito annuo netto: $\text{€ } 2.280,00 - \text{€ } 456,00 = \text{€ } 1.824,00$

Valore di mercato stimato: $\text{€ } 1.824,00 / 0,0549 = \text{€ } 33.224,04$

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = \text{€ } 33.200,00$.

I due metodi applicati hanno portato a due valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce la miglior stima del prezzo di mercato, pari a:

VALORE DI STIMA = $V_{\text{Stima}_{\text{garage}}} = (\text{€ } 36.500,00 + \text{€ } 33.200,00) / 2 = \text{€ } 34.850,00$

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO

Il Valore di stima complessivo dell'immobile dato da quello relativo all'abitazione e da quello relativo al garage è pari a:

$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Stima}_{\text{abitazione}}} + V_{\text{Stima}_{\text{garage}}}$

VALORE DI STIMA = $V_{\text{Stima}} = \text{€ } 303.150,00 + \text{€ } 34.850,00 = \text{€ } 338.000,00$

m.3 – Detrazioni sul prezzo per la regolarizzazione dell'immobile

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{Stima} = € 338.000,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- costi per pratica di sanatoria n. 2551/95 Comune di Adrano relativa al garage al piano S1 e all'unità abitativa al piano 1:

€ 9.058,16;

- costi per pratica di sanatoria n. 2552/95 Comune di Adrano relativa all'unità abitativa al piano terra:

€ 17.209,64;

- costi per pratica di sanatoria n. 2553/95 Comune di Adrano relativa alla cantina al piano S1 e all'unità abitativa al piano 2:

€ 22.543,12;

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico:

€ 2.000,00;

- Competenze per il professionista incaricato di definire e completare le pratiche di condono al Comune (n. 3 pratiche) già richiamate e oneri vari:

€ 6.000,00;

- Competenze per il professionista incaricato per l'ottenimento del Nulla Osta "Paesaggistico" (Soprintendenza ai BB. CC.AA. di Catania) compreso costi e oneri vari:

€ 3.500,00;

- Redazione DOcFA per aggiornamento planimetrie (n. 2 planimetrie: planimetria garage e planimetria piano 2):

€ 1.000,00;

- Ulteriori oneri per il Certificato di Agibilità oggi meglio specificato come Segnalazione Certificata di Agibilità SCA (Diritti di segreteria, marche da bollo, verifiche impianti, Tecnico abilitato, ...):

€ 4.500,00.

Sommando gli importi sopra indicati si ottiene un costo pari a: $C = € 65.810,92$, per cui la stima del valore commerciale dell'unità immobiliare ridotto per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica e statica dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:

$$V_{\text{Stima ridotto}} = € 338.700,00 - € 65.810,92 = € 272.889,08$$

m.4) – Riduzione prezzo da effettuare sul valore di stima per assenza di garanzia

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 20% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia,

vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima_ridotto}} = € 272.189,08;$$

Importo pari al 20% di $V_{\text{Stima_ridotto}}$

$$[\text{Rid. prezzo}] = € 272.189,08 \times 0,20 = € 54.437,82;$$

Per cui il prezzo di vendita $V_{\text{Vendita_stimato}}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 20% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{\text{Vendita_stimato}} = V_{\text{Stima_ridotto}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 272.189,08 - € 54.437,82 = € 217.751,26$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\text{VALORE DI VENDITA STIMATO} = V_{\text{Vendita_stimato}} = \underline{\underline{€ 218.000,00}}$$

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA (imposta sul valore aggiunto) in quanto si tratta di cessione di beni da parte di privato e non da parte di Impresa soggetta ad IVA.

Quesito n) (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).

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita, la vendita avverrà in unico lotto già catastalmente individuato:

♦ UNICO LOTTO:

Fabbricato con tre piani fuori e uno interrato, con annesso garage al piano S1, ubicato in Adrano (CT) Corso Sicilia n. 62/64 costituito dalle seguenti unità immobiliari catastali:

- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 4, Corso Sicilia n. 64 Piano S1 - 2, Categoria A/1, Classe U, consistenza 8,5 vani, R.C. € 965,77;

- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 5, Corso Sicilia n. 64 Piano T, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani, R.C. € 738,53;

- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 6, Corso Sicilia n. 64 Piano 1, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani, R.C. € 738,53.

- Garage censito al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 2, Corso Sicilia n. 62 Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 52 mq, R.C. € 123,54.

Valore di vendita lotto stimato: $V_{\text{vendita_stimato}} = € 218.000,00$.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Quesito o) (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 il 24/11/2023 è stata eseguito rilievo fotografico sia all'interno che all'esterno dei luoghi di causa, che viene allegato alla presente relazione (cfr. Allegato F - Documentazione fotografica). Altresì, sono state prodotte le

planimetrie catastali del bene in scala 1/200 (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio). Sono state, altresì, elaborate le planimetrie delle unità immobiliari per verificarne la conformità e per integrare nel caso di planimetrie catastali mancanti (cfr. Allegato G – Planimetria di rilievo). Tali elaborati sono tutti allegati alla presente perizia.

Quesito p) (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 e la quota intera appartiene agli esecutati.

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

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza e la quota intera appartiene alla debitrice esecutata.

CONCLUSIONE

Per quanto sopra, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e le ricerche presso gli Enti competenti, ha potuto espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice che sinteticamente riepiloga nel modo seguente:

- **IMMOBILE PIGNORATO:**

Fabbricato con tre piani fuori e uno interrato, con annesso garage al piano S1, ubicato in Adrano (CT) Corso Sicilia n. 62/64 costituito dalle seguenti unità immobiliari catastali:

- **Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 4, Corso Sicilia n. 64 Piano S1 - 2, Categoria A/1, Classe U, consistenza 8,5 vani, R.C. € 965,77;**

- **Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 5, Corso Sicilia n. 64 Piano T, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani, R.C. € 738,53;**

- **Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 6, Corso Sicilia n. 64 Piano 1, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani, R.C. € 738,53.**

- **Garage censito al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 2, Corso Sicilia n. 62 Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 52 mq, R.C. € 123,54.**

- **CORRISPONDENZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE:**

Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

- **PROPRIETA' IN CAPO AGLI ESECUTATI:**

L'immobile pignorato risulta in capo alla debitrice esecutata per la quota intera.

- **CONTINUITA' NEL VENTENNIO DELLE TRASCRIZIONI:**

È stata verificata e risulta regolare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

• CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO

L'immobile pignorato è stato realizzato nel 1984 in assenza di autorizzazioni ed è abusivo. Su tale immobile vi sono le seguenti pratiche di condono edilizio:

- Pratica n. 2551 del 01/03/1995 prot. 6204;
- Pratica n. 2552 del 01/03/1995 prot. 6205;
- Pratica n. 2553 del 01/03/1995 prot. 6206.

• FORMAZIONE DEI LOTTI E VALORE STIMATO:

È opportuno procedere alla vendita in un UNICO LOTTO così definito come segue:

Fabbricato con tre piani fuori e uno interrato, con annesso garage al piano S1, ubicato in Adrano (CT) Corso Sicilia n. 62/64 costituito dalle seguenti unità immobiliari catastali:

- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 4, Corso Sicilia n. 64 Piano S1 - 2, Categoria A/1, Classe U, consistenza 8,5 vani, R.C. € 965,77;
- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 5, Corso Sicilia n. 64 Piano T, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani, R.C. € 738,53;
- Abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 6, Corso Sicilia n. 64 Piano 1, Categoria A/1, Classe U, consistenza 6,5 vani, R.C. € 738,53.

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico RapisardaPEC: albertomariadomenicorapisarda@ingapac.eu

Via Vittorio Emanuele, 122 - Biancavilla (CT)

Tel 347.6527064

- Garage censito al N.C.E.U. del Comune di Adrano (CT) Foglio 74 particella 2352 sub 2, Corso Sicilia n. 62 Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 52 mq, R.C. € 123,54.

Valore di vendita lotto stimato: $V_{\text{vendita_stimato}} = € 218.000,00.$

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

ALLEGATI:

Allegato A – Generalità dei debitori esecutati;

Allegato B – Comunicazioni di inizio operazioni peritali;

Allegato C – Verbale di sopralluogo;

Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio;

Allegato E – Richiesta di accesso atti - Documentazione rilasciata dal Comune di Adrano;

Allegato F – Documentazione fotografica;

Allegato G – Planimetria di rilievo;

Allegato H – Osservatorio del mercato immobiliare, Banca Dati dell'Ag. delle Entrate.

Allegato I – Atto notarile.

Tanto era dovere sottomettere all'attenzione della S.V. Ill.ma.

Biancavilla, 25/07/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda