

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 380/2020 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Avvocato Venera Fazio

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A

contro

[REDACTED]

Fabbricato in Cortile dei Tulipani n. 5 – 6 – 7, Bronte

1 Premesse	2
2. Identificazione dei beni oggetto di stima	6
3. Verifica dei dati riportati.	7
4. Verifica della proprietà in capo ai debitori.....	7
5. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni.	7
6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.	8
7. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.	9
8. Conformità urbanistica delle unità oggetto di esecuzione.....	11
9. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condom.....	13
10. Verifica se i beni pignorati siano occupati dai debitori eseguiti o da terzi.	13
11. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	13
12. Determinazione del più probabile valore di mercato.	16
13. Lotti di vendita	19
14. Conclusioni.	19

1 PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccio con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 18/02/2023 recapitato con pec del 23/02/2023, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 27/02/2023 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al 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 eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento **del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi.

l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso **non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per

la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

q) **Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);

r) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile interna, 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei** senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo congruo 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni di rilievo si sono svolte in data 14/03/2023 alla presenza della sig.ra

[REDACTED] nella qualità di debitore esecutato nonché di comproprietaria delle unità in oggetto, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, lo scrivente ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (all. 2), le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i certificati di conformità Urbanistica rilasciati dall'Ufficio tecnico di Bronte (all. 6 – 7), il titolo di provenienza (all. 8) e il certificato di residenza dell'esecutato (all. 9).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di stima, indicate nell'atto di pignoramento, sono:

1. Appartamento di tipo popolare, censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 82, p.lla 4278 sub 2, ctg. A/ 4, Cortile dei Tulipani n. 4, al piano terra per complessivi vani 1,5, cl 3, rendita di Euro 36,41;
2. Appartamento di tipo economico, censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 82, p.lla 4278 sub.3, ctg. A/3 graffato al foglio 82 p.lla 4279 sub. 1, Cortile dei Tulipani n. 7, al piano 1-2-3, per complessivi vani 7,5, classe 3, rendita 240,15 Euro (Ex Cortile dei Tulipani n. 6, ex Ctg A/5);
3. Magazzino e locali di deposito, censiti al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 82, p.lla 4279 sub 2, ctg.C/2, Cortile dei Tulipani n. 5, al piano terra di mq 12, classe 1, rendita 10,54 Euro.

Dal sopralluogo eseguito emerge che le unità riportate al superiore punto 1 e al



punto 2, per mezzo di modifiche interne, sono state accorpate e costituiscono un'unica abitazione utilizzata dagli stessi debitori esecutati.

L'unità riportata al superiore punto 3 riguarda un piccolo locale deposito adiacente all'unità riportata al superiore punto 1, avente unico accesso dal Cortile dei Tulipani n. 6, utilizzato dai debitori esecutati come ripostiglio.

L'accesso alle unità a piano terra avviene dal Cortile dei Tulipani n. 5.

L'accesso alle unità a primo piano, secondo piano e terzo piano avviene da corpo scala con ingresso da Cortile dei Tulipani n. 7.

Lo scrivente nel proseguo della relazione di stima, visto lo stato dei luoghi, e al fine di agevolare la vendita delle unità in oggetto, descriverà le stesse, anche se aventi riferimenti catastali distinti, come se fossero un'unica unità immobiliare avente come pertinenza il locale deposito riportato al superiore punto 3.

3. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati delle unità in oggetto, indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione e risultano essere corretti.

4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

Le unità oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori esecutati in quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, per atto di compravendita 28/07/2005, rep. 17900, in notaio Maria Caterina Agosta (all. 8).

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione e dalle risultanze dei certificati catastali acquisiti, si può attestare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, così come riportato nel seguito.

La piena proprietà delle unità immobiliari in questione è pervenuta ai debitori



esecutati in quota di 1/2 indiviso, per atto di compravendita 28/07/2005, rep. 17900, in notaio Maria Caterina Agosta, trascritto in data 11/08/2005 ai nn. 56151/30726, da potere [REDACTED]
[REDACTED] (con quota di 1/5 indiviso)

Ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/5 indiviso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono pervenute in virtù della successione di [REDACTED] deceduta il 03/06/2002 registrata presso l'Ufficio Del Registro di Catania in data 11/09/2002 al n. 26 vol. 3798 e trascritta il 13/09/2012 ai nn. 43128/34800.

Alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà delle unità oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 21/10/1976 trascritto in data 13/11/1976 ai nn. 34488/28664, in notaio Salvatore Caminito da potere dei sig.ri [REDACTED]

6. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI

BENI.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono gravate dalle seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- **Iscrizione** del 11/08/2005 - Registro Particolare 19137 Registro Generale 56152, Pubblico ufficiale Agosta Maria Caterina Repertorio 17901/5052 del 28/07/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 65.000,00 - Totale € 130.000,00 a favore di BANCA NUOVA SPA contro i debitori esecutati, sulla piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.
- **Trascrizione** del 11/08/2020 - Registro Particolare 20086 Registro Generale

32171, emesso da UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 3915 del 01/07/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di AMCO-ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro i debitori eseguiti sulla piena
proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Le unità oggetto di esecuzione riguardano un'abitazione sita nel Comune di
Bronte, Cortile Dei Tulipani n. 5, 6 e 7.

7.1 Appartamento di tipo popolare Cortile dei tulipani n. 4, piano terra.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Bronte al foglio 82, particella 4278,
sub 2, Cat. A/4, Classe 3, Cons. 1,5 vani, Sup. Cat. 44,00 mq, Rendita € 36,41 –
Cortile Dei Tulipani n. 4, piano T, di proprietà dei debitori eseguiti per una quota
di 1/2 indiviso ciascuno.

Come già descritto al superiore capitolo 2, anche se l'unità in questione ha un
identificativo catastale autonomo, la stessa fa parte di un fabbricato a più
elevazioni fuori terra adibito a civile abitazione. La predetta unità oggi si compone
di cucina, disimpegno e w.c.

Dal confronto della planimetria catastale (all. n. 4.1) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

- È stata realizzata una partizione interna nel vano “cantina buia” dove sono
stati ricavati il bagno e il disimpegno;
- È stato eseguito un foro nel solaio di copertura nel disimpegno dove è stata realizzata
una scala in ferro per consentire l'accesso ai piani soprastanti;
- Da quanto riferito dal debitore eseguito detta unità ha accesso dal civico n. 6.



7.2 Appartamento di tipo economico Cortile dei tulipani n. 6, piano primo, secondo piano e terzo piano.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Bronte al foglio 82, particella 4278, sub 3 graffiata alla particella 4279 sub. 1, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 143,00 mq, Rendita € 240,15 – Cortile Dei Tulipani n. 7, piano 1-2-3, di proprietà dei debitori esecutati per una quota di 1/2 indiviso ciascuno.

Detta unità si sviluppa su più piani e si compone di vano scala con accesso dal Cortile dei Tulipani n. 7. A primo piano si trovano i locali salone, ripostiglio e disimpegno, a secondo piano due camere da letto ed un bagno. Al terzo piano vi è il terrazzo di copertura con annesso locale lavanderia. Detta unità si completa con l'unità descritta al superiore paragrafo 7.1, grazie al collegamento eseguito mediante l'installazione della scala in ferro che unisce le unità a piano terra con quelle a primo piano.

Dal confronto della planimetria catastale (all. n. 4.2) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

- È stato eseguito un foro nel vano disimpegno a primo piano dove è stata realizzata una scala in ferro per consentire l'accesso al piano sottostante (unità in N.C.E.U. foglio 82, particella 4278, sub 2);

7.3 Magazzino e locali di deposito Cortile dei tulipani n. 5, piano terra.

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Bronte al foglio 82, particella 4279 sub. 2, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 12,00 mq, Sup. Cat. 17,00 mq, Rendita € 10,54 – Cortile Dei Tulipani n. 5, piano T, di proprietà dei debitori esecutati per una quota di 1/2 indiviso ciascuno.

Detta unità è indipendente dal resto delle unità oggetto di esecuzione, si accede da Cortile Dei Tulipani n. 6 ed è utilizzata dai debitori esecutati come deposito di



materiale vario. Lo scrivente avendo visionato i luoghi e rilevato che detta unità non avrebbe mercato se venduta singolarmente, consiglia di considerare detto locale come pertinenza accessoria dell'abitazione costituita dalle unità riportate ai superiori punti 7.1 e 7.2, predisponendo la vendita delle unità oggetto di esecuzione in un unico lotto di vendita.

Dal confronto della planimetria catastale (all. n. 4.3) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

- Sono state eseguite lievi modifiche al terzo piano dove è stato modificato l'accesso al vano lavanderia. Inoltre non è stato rappresentato l'accesso al terrazzo di copertura.

8. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

Le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Bronte, Cortile Dei Tulipani n. 5, 6 e 7.

Dalla consultazione delle tavole del Piano Regolatore Vigente del Comune di Bronte dette unità ricadono all'interno della zona territoriale omogenea ZB1 "zone adiacenti al centro storico e a morfologia compatta", normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte emerge che le unità a secondo piano e a terzo piano sono state regolarizzate con concessione edilizia in sanatoria n. 562 del 12/02/1999 (all. 6). Per quanto concerne le unità a piano terra e primo piano sono state realizzate in data antecedente al 1942, così come riportato nella dichiarazione redatta sotto atto notorio dal dante causa dei debitori esecutati (all. 7) e allegata alla pratica edilizia di sanatoria.

Nella concessione edilizia in sanatoria non sono presenti gli elaborati grafici del piano terra e del primo piano in quanto non erano oggetto di sanatoria, poiché



risultano realizzati in data antecedente al 1942 (come dichiarato all. 7), di conseguenza lo scrivente nella verifica della regolarità urbanistica delle unità a piano terra e primo piano farà riferimento alle planimetrie catastali. Invece per quanto riguarda i locali a secondo piano e terzo piano lo scrivente farà riferimento alle planimetrie allegate alla C.E. in sanatoria n. 562 del 12/02/1999 (all. 6).

A piano terra sono state rilevate le seguenti variazioni:

- È stata realizzata una partizione interna nel vano “cantina buia” dove sono stati ricavati il bagno e il disimpegno;
- È stato eseguito un foro nel solaio di copertura nel disimpegno dove è stata realizzata una scala in ferro per consentire l’accesso ai piani soprastanti;

A primo piano sono state rilevate le seguenti variazioni:

- È stato eseguito un foro nel vano disimpegno a primo piano dove è stata realizzata una scala in ferro per consentire l’accesso al piano sottostante (unità in N.C.E.U. foglio 82, particella 4278, sub 2);

A terzo piano sono state rilevate le seguenti variazioni:

- Sono state eseguite lievi modifiche al terzo piano dove è stato modificato l’accesso al vano lavanderia.
- È stata realizzata una tettoia di circa di circa 6,62 mq in corrispondenza nell’accesso al terrazzo di copertura.

Da quanto sopra riportato le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bronte al foglio 82, particella 4278 sub 2 e l’unità censita al foglio 82, particella 4278 sub.3, graffata alla particella 4279 sub. 1, allo stato di fatto sono state accorpate (fusione) ed oggi rappresentano un’unica unità abitativa.

Per la regolarizzazione del vano w.c. a piano terra necessita l’ampliamento della piccola finestra esistente posta a soffitto in quanto l’attuale dimensione non rispetta le condizioni igienico sanitarie minime di areazione e illuminazione.



Gli interventi sopra descritti poiché trattasi di opere interne, fusione di unità immobiliari e realizzazione di una tettoia con struttura precaria, possono essere regolarizzate presentando una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo complessivo della regolarizzazione urbanistica tenuto conto di eventuali oneri da conferire al Comune di Bronte (diritti di segreteria, sanzioni, oblazione ecc.) e il compenso da conferire ad un tecnico abilitato per la redazione pratica S.C.I.A., aggiornamento planimetrie catastali ecc. ammonta a circa € 5.000,00.

9. VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Non ci saranno formalità, vincoli e oneri di natura condominiale in quanto le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato costituito da un'unica abitazione.

10. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI.

Come riportato dal certificato di residenza trasmesso dai debitori esecutati ed allegato alla presente (all. n. 9), le unità oggetto di esecuzione sono utilizzate dagli stessi e rappresenta l'abitazione principale per il proprio nucleo familiare.

11. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato adibito a civile abitazione unifamiliare ubicato nel Comune di Bronte con accesso da Cortile Dei Tulipani n. 5 - 6 - 7 (foto n. 2 - 3 - 4).

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stata edificato in data antecedente al 1942 (piano terra e primo piano), ed in epoca successiva il secondo piano e terzo piano. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, il solaio di copertura del piano terra è con volte. I solai di copertura dei restanti piani sono in ferro e laterizio, la copertura è piana e calpestabile.



Nell'insieme confina a nord, est ed ovest area fabbricati altra ditta e a sud con Cortile Dei Tulipani.

Detto fabbricato è ubicato a ridosso del centro storico del Comune di Bronte, a sud del centro cittadino in area centrale. La tipologia di edilizia delle aree limitrofe è costituita da aggregati residenziali. Detto immobile è poco distante da Corso Umberto, importante arteria stradale che attraversa da sud a nord il centro cittadino del Comune di Bronte.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto presenta più accessi e precisamente, da Cortile dei Tulipani n. 5 (foto n. 3) si accede alla porzione di appartamento a piano terra, dal civico n. 6 (foto n. 4) si accede al locale deposito e dal civico n. 7 (foto n. 2) si accede al corpo scala.

L'appartamento a piano terra con accesso dal civico n. 5 per mezzo di scala esterna (foto n. 3), si compone di cucina (foto n. 6 - 7), disimpegno (foto n. 8) e bagno (foto n. 9). Da una scala interna in ferro, posizionata nel disimpegno, si accede al primo piano, dove si trovano i locali disimpegno (foto n. 10), ripostiglio (foto n. 11), e salone (foto n. 12 - 13). Da un'ulteriore scala interna (foto n. 14) rifinita con pavimento in marmo, ringhiera in ferro e pareti rifinite con pittura, con accesso anche da Cortile dei Tulipani n. 7) si accede al secondo piano e terzo piano. Al secondo piano (foto n. 15) si trovano una camera da letto matrimoniale (foto n. 16 - 17), una camera da letto singola (foto n. 18), il bagno (foto n. 19) e il disimpegno. Al terzo piano anch'esso accessibile da scala interna, si trova il terrazzo di copertura (foto n. 20), e un piccolo locale destinato a lavanderia (foto n. 21 - 22).

I dati dimensionali dell'unità sono:

- **La porzione di appartamento a piano terra ha superficie calpestabile di circa 38,07 mq, una superficie lorda di circa 52,67 mq. L'altezza dei locali è 2,60 m del vano cucina (per la presenza di controsoffitto) i**



restanti locali hanno altezza di 3,80 m circa. Il vano deposito adiacente ha superficie calpestabile è di circa 12,82 mq, una superficie lorda di circa 16,80 mq ed altezza di circa 2,60 m.

- La porzione di appartamento a primo piano ha superficie calpestabile di circa 51,92 mq, una superficie lorda di circa 61,90 mq e altezza di circa 3,00 m. Il ballatoio prospettante sul Cortile Dei Tulipani accessibile dal salone ha una superficie di circa 1,22 m.
- La porzione di appartamento a secondo piano ha superficie calpestabile di circa 51,27 mq, una superficie lorda di circa 61,90 mq e altezza di circa 3,00 m. Il ballatoio prospettante sul Cortile Dei Tulipani accessibile dalla camera da letto matrimoniale ha una superficie di circa 1,22 m.
- Il terrazzo di copertura a terzo piano ha superficie calpestabile di circa 41,43 mq. Il vano lavanderia ha una superficie calpestabile di 2,15 mq ed una superficie lorda di circa 3,63 mq.

I locali si trovano in buono stato di manutenzione e sono rifiniti al piano terra con pavimento in gress e bagno con ceramica. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile mentre quelle del bagno sono rivestite con ceramica. Le porte interne sono in legno con riquadro in vetro e totalmente in legno la porta del bagno. Gli infissi esterni sono costituiti da un infisso interno in alluminio con vetro camera e un infisso esterno in alluminio alla veneziana. Il vano deposito adiacente è rifinito con pavimento in scaglie di marmo le pareti con intonaco e la porta di accesso in ferro. I locali a primo piano e secondo piano sono rifiniti con mattonelle in ceramica decorata, le pareti sono con carta da parati e pittura per interni, le porte interne in legno e gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e serranda avvolgibile.

L'abitazione composta dalle unità oggetto di esecuzione è provvista di impianto



elettrico, idrico e di riscaldamento.

12. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori. Visto lo stato dei luoghi lo scrivente per agevolare le operazioni di vendita, nella determinazione della superficie commerciale adotterà i seguenti criteri:

- La superficie dei locali a piano terra, primo piano e secondo piano compreso il corpo scala, saranno considerati come vani principali e accessori diretti.
- Il deposito a piano terra e il vano lavanderia posto sul terrazzo di copertura verranno considerati come pertinenze esclusiva dell'abitazione non comunicante con i vani principali;
- Il terrazzo di copertura a terzo piano verrà considerata come area scoperta di pertinenza non comunicante con i vani principali.

Stima metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{e/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero fabbricato con locali pertinenziali, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle



superfici occupate da muri interni e perimetrali (al 50% in comune). La superficie del locale deposito a piano terra e della lavanderia a terzo piano poiché trattasi di pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali verranno computati al 50%. Le superfici dei ballatoi, verranno computate al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%. La superficie della terrazza di copertura a terzo piano poiché non comunicante con i vani principali verrà conteggiata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq.

$$S_{\text{calp. P.T}} = \text{cucina (20,35 mq)} + \text{dis. (9,60 mq)} + \text{w.c. (8,12 mq)} = 38,07 \text{ mq}$$

$$S_{\text{calp. P.1}} = \text{dis. (5,97 mq)} + \text{rip. (6,30 mq)} + \text{salone (28,50 mq)} + \text{vano scala (11,15 mq)} = 51,92 \text{ mq}$$

$$S_{\text{calp. P.2}} = \text{camera da letto matrimoniale (15,33 mq)} + \text{camera da letto singola (12,55 mq)} + \text{bagno (9,11 mq)} + \text{disimpegno (3,13 mq)} + \text{vano scala (11,15 mq)} = 51,27 \text{ mq}$$

$$S_{\text{deposito P.T.}} = 12,82 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. deposito P.T.}} = 12,82 \text{ mq} \times 0,50 = 6,41 \text{ mq}$$

$$S_{\text{lavanderia P. 3}} = 2,15 \text{ mq}$$

$$S_{\text{lavanderia P. 3}} = 2,15 \text{ mq} \times 0,50 = 1,07 \text{ mq}$$

$$S_{\text{ballatoi}} = 1,22 \text{ mq} + 1,22 \text{ mq} = 2,44 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (ballatoi)}} = (2,44 \times 0,30) = 0,73 \text{ mq}$$

$$S_{\text{terrazzo di copertura}} = 41,43 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. terrazzo di copertura}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,15) + ((41,43 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,05) = 3,75 \text{ mq} + 0,82 \text{ mq} = 4,57 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = \sum S_{\text{calp.}} + \sum S_{\text{muri per. e interni}} + \sum S_{\text{omog. pertinenze}} = (38,07 \text{ mq} + 51,92 \text{ mq} + 51,27 \text{ mq}) + (14,60 \text{ mq} + 9,98 \text{ mq} + 10,63 \text{ mq}) + (6,41 \text{ mq} + 0,73 \text{ mq} + 4,57 \text{ mq}) = 188,18 \text{ mq}$$



Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupata dal debitore esecutato	100%
Livello di piano	Piano terra – primo piano – secondo piano e terzo piano (senza ascensore)	- 15%
Stato di conservazione	Buone	5 %
Luminosità	Poco Luminoso	-5 %
Esposizione e vista	Poco panoramico	-5%
Riscaldamento	presente	+5 %
Tipologia	Abitazione unifamiliare	+5 %
Posizione	centrale	+5 %

$$K = 95 \%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{€/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), i valori sono compresi tra un intervallo che va da un minimo di € 300,00 €/mq a un massimo di € 400,00.

Per l'unità in oggetto si conviene un valore $V_{€/mq} = 350,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 188,18 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} \times 95\% = \text{€ } 62.569,85$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Bronte emerge che il canone di affitto per abitazioni simili in condizioni ordinarie è di 1,30 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'immobile. La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 188,18 mq (considerando l'incidenza delle aree esterne e delle pertinenze).



Valore di locazione annuo: $\text{mq } 188,18 \times \text{€}/\text{mq}^* \text{ mese } 1,30 \times 12 = \text{€ } 2.935,60$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 2.935,60 \times 0,25 = \text{€ } 733,90$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.935,60 - \text{€ } 733,90 = \text{€ } 2.201,70$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili similari e in zone limitrofe sono compresi tra $3,3 \% < S < 3,4\%$.

Considerato il caso in esame si assume come saggio di capitalizzazione:

Saggio di capitalizzazione $S = 3,40 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 2.201,70 / 3,40 \% = \text{€ } 64.755,88$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 62.569,85 + \text{€ } 64.755,88) / 2 = \text{€ } 63.662,44$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica determinati al superiore paragrafo 8

$$V = \text{€ } 63.662,44 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 58.662,44 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{\text{fabbriato}} = \text{€ } 58.662,44 - \text{€ } 58.662,44 \times 0,15 = \text{€ } 49.863,07 \text{ in c.t. € } 50.000,00$$

(valore di vendita)

13. LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente avendo visionato le unità in oggetto e considerato lo stato dei luoghi dispone che la vendita venga eseguita costituendo un unico lotto di vendita.

14. CONCLUSIONI.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.



• **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riguardano:

1. Appartamento di tipo popolare, censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 82, p.lla 4278 sub 2, ctg. A/ 4, Cortile dei Tulipani n. 4, al piano terra per complessivi vani 1,5, cl 3, rendita di Euro 36,41;
2. Appartamento di tipo economico, censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 82, p.lla 4278 sub.3, ctg. A/3 graffiato al foglio 82 p.lla 4279 sub. 1, Cortile dei Tulipani n. 7, al piano 1-2-3, per complessivi vani 7,5, classe 3, rendita 240,15 Euro (Ex Cortile dei Tulipani n. 6, ex Ctg A/5);
3. Magazzino e locali di deposito, censiti al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 82, p.lla 4279 sub 2, ctg.C/2, Cortile dei Tulipani n. 5, al piano terra di mq 12, classe 1, rendita 10,54 Euro.

Lo scrivente può affermare che i dati riportati nei certificati allegati agli atti corrispondono con quelli rilevati sui luoghi.

Dal sopralluogo eseguito emerge che le unità riportate al superiore punto 1 e al punto 2, per mezzo di modifiche interne, sono state accorpate e costituiscono un'unica abitazione utilizzata dagli stessi debitori esecutati.

Lo scrivente nel proseguo della relazione di stima, visto lo stato dei luoghi, e al fine di agevolare la vendita delle unità in oggetto, descriverà le stesse, anche se aventi riferimenti catastali distinti, come se fossero un'unica unità immobiliare avente come pertinenza il locale deposito riportato al superiore punto 3.

• **VERIFICA DEI DATI RIPORTATI:**

Dalla visione degli atti di esecuzione si evidenzia la corrispondenza tra i dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare con i dati riportati nella nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito la piena proprietà di beni in capo ai debitori esecutati.

• **VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI:**

Come già riportato al superiore capitolo 4, le unità oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori esecutati per atto di compravendita del 28/07/2005, rep. 17900, in notaio Maria Caterina Agosta.

• **ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI:**

Lo scrivente al superiore paragrafo 5, ha verificato la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore alla data del pignoramento, di tutte le unità oggetto di esecuzione.

• **ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI:**

Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sulle unità immobiliari sono riportate al superiore paragrafo 6.

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Al superiore paragrafo 7 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale dei beni oggetto di stima, elencando tutte le difformità presenti fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevati.

• **CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Al superiore paragrafo 8 lo scrivente ha eseguito tutti gli accertamenti inerenti alle unità oggetto di esecuzione, ove sono stati riscontrati variazioni interne, fusione di unità immobiliari e realizzazione di una tettoia sul terrazzo di copertura, il tutto eseguito senza le dovute autorizzazioni. Dette variazioni sono regolarizzabili al costo stimato di € 5.000,00.



• **VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:**

Non ci saranno formalità, vincoli e oneri di natura condominiale in quanto le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato costituito da un'unica abitazione.

• **VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI:**

Come riportato dal certificato di residenza trasmesso dai debitori eseguiti ed allegato alla presente (all. n. 9), le unità oggetto di esecuzione sono utilizzate dagli stessi e rappresenta l'abitazione principale per il proprio nucleo familiare.

• **ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:**

Al superiore paragrafo 11 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita dei beni oggetto di esecuzione.

• **DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

Al superiore paragrafo 12 si è proceduto alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Ai valori di mercato ottenuti sono stati decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica e un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) ottenendo così il seguente valore di vendita:

$$\underline{V_{\text{fabbricato}} = € 50.000,00 \text{ (valore di vendita)}}$$

• **LOTTE DI VENDITA**

Lo scrivente avendo visionato le unità in oggetto e considerato lo stato dei luoghi dispone che la vendita venga eseguita costituendo un unico lotto di vendita.

Con la presente che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori



adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Le Planimetrie delle unità oggetto di esecuzione;
4. Le visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
5. Le visure ipotecarie;
6. Concessione edilizia in sanatoria – elaborati grafici;
7. Atto notorio sulla data di costruzione;
8. Il titolo di provenienza;
9. Certificato di residenza del debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto
Dott. ing. Alfio Ciccio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

