

- C complessivo regolarizzazione = € 2.250,00 + € 900,00 + € 1.800,00 + € 2.400,00 = € 7.350,00

I lavori sono comprensivi di IVA, ed oneri vari.

9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI

- 1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.

- 3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

Per le unità in oggetto, nel Provvedimento N. 407/2016 dell'Ente Parco dell'Etna (allegato al Permesso in Sanatoria) sono riportate le condizioni da rispettare in seno al rilascio del Provvedimento. In questa sede si richiama la condizione riportata a pagina 5 del Provvedimento dell'Ente Parco*"Il presente Provvedimento è subordinato alla determinazione dell'atto di vincolo di asservimento delle particelle costituenti il fondo sopra indicato che si ripetono: Foglio 15, particella n. 383 e n. 358; che spetta al Comune confermare nella Concessione edilizia in sanatoria".*

- 2) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

Le due unità immobiliari pur essendo catastalmente individuabili, per le caratteristiche tipologiche e pertinenziali, costituiscono porzioni interdipendenti e pertanto ai fini della vendita vanno venduti in un unico lotto.

10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi emerge quanto segue:

- 1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.

- 3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

Le unità immobiliari in oggetto sono abitate ed utilizzate dal debitore esecutato.

- 2) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

La porzione di piano terra adibita a civile abitazione, è abitata ed è stata concessa in "comodato

gratuito" dal debitore [REDACTED] con scrittura privata del
15/1/2024 (allegato n. 8), registrata all'Agenzia delle Entrate in data 9/2/2024 al N. 000245-serie
3x. La rimanente porzione del piano terra non è utilizzata ed è nella disponibilità del debitore
esecutato.

Tutto il piano seminterrato non è utilizzato ed è nella disponibilità del debitore esecutato.

11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione ricadono in zona Parco dell'Etna a nord del Comune di
Belpasso, contrada Molinato, raggiungibili da Belpasso percorrendo verso nord la strada Provinciale
120, superando la strada provinciale 160, nelle vicinanze del ristorante Feudo Delizie. In zona sono
presenti attività di ristorazione, residenze per la conduzione del fondo agricolo, in quanto ricadono in
zona agricola.

1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.

3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

Si accede all'immobile e terreno in oggetto o da strada privata che si diparte da via Molinato (foto n.
69, 70), superato l'immobile (oggetto di esecuzione) che porta la scritta "La Fontana" (foto n. 2), o da
accesso carrabile con cancello in ferro collocato all'ingresso del civ. 37, non segnalato sui luoghi.
Percorrendo un viale interno, ricadente sulla **part. 383**, sistemato con una porzione con gradini (foto
n. 100, 101, 102, 103), si arriva al fabbricato e spiazzo antistante (foto n. 107, 108). Il terreno è
sistemato in parte con muretti (foto n. 93, 94) in parte con fontane e vialetti (foto n. 95, 96, 99), in
parte con alberi ornamentali (foto n. 93, 95, 98, 104, 105). In posizione centrale del terreno,
circondata da alberi è realizzata una tettoia coperta ma aperta non dichiarata negli elaborati grafici di
sanatoria (foto n. 104). In posizione decentrata è visibile un piccolo fabbricato in muratura (foto n.
106) non dichiarato negli elaborati grafici di sanatoria. Il fabbricato oggetto di esecuzione è con
struttura portante in muratura di pietra lavica e copertura con coppi e canali su struttura in legno, e si

compone di ingresso, soggiorno-pranzo con zona cucina (foto n. 78, 79, 80, 81), corridoio (foto n. 73), bagno (foto n. 76), due camere da letto (foto n. 71, 74), lavanderia (foto n. 72, 75), ripostiglio deposito (foto n. 77, 82); da scala si accede a vano pranzo (foto n. 88, 89), cucina (foto n. 83), lavanderia (foto n. 84). Da scala in ferro si accede dal soggiorno (foto n. 88) a dei vani realizzati nel sottotetto (foto n. 85, 86, 87, 88). Le facciate esterne sono rifinite con intonaci per esterni, o con scaglie di pietra lavica ad "opus incertum" (foto n. 90, 91), con rivestimenti dei pilastrini in cotto (foto n. 93, 94, 100). Lo spazio circostante il fabbricato è in parte pavimentato in cotto, in parte a terreno naturale (foto n. 93, 94, 95, 96). I pavimenti nelle stanze son in clinker, nei bagni e lavanderia in maiolica. Le pareti sono pitturate con ducotone, in diversi colori, con rivestimenti di porzioni di pilastrini e stipiti in mattoncini di cotto o di pietra lavica; i soffitti sono in parte in legno a vista in parte tinteggiati. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetri. L'unità è completa di impianto idrico, elettrico, riscaldamento con camino e piastre. La superficie utile interna dell'abitazione è di circa mq 151,56, la superficie lorda è di circa mq 196,19; la superficie utile dei vani sotto la falda del tetto è di circa mq 28,76. La superficie di portici e tettoie è di circa mq 26,94; La superficie del cortile è di circa mq 6,91; La superficie dei camminamenti, vialetti e terreno pertinenziale è di circa mq 4.357. Nelle note seguenti ai fini della stima non si terrà conto della superficie del sottotetto in quanto non figura nella sanatoria e va rimossa.

2) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

Le unità immobiliari in oggetto ricadono nel Comune di Belpasso, contrada Molinato, con accesso dalla via Molinato n. 41, identificabile con la scritta "La Fontana" (foto n. 1, 2, 3), nelle vicinanze dell'altro immobile e terreno oggetto di esecuzione. Da strada privata comune anche all'unità immobile dei superiori punti 1) e 3), si può accedere da cancelli in ferro al piano seminterrato e al garage attiguo (foto n. 59, 60). Il piano terra un tempo adibito ad attività di intrattenimento, ed il

piano seminterrato adibito in parte a depositi ed in parte a vani abitabili, sono collegati da scale esterne che consentono di raggiungere i vari terrazzamenti (foto n. 23, 24, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 45, 56, 58). Le due unità immobiliari, per quello che si dirà nel seguito vanno vendute in unico lotto.

Piano terra: superato l'ingresso si può accedere al piano terra da scala o da rampa (foto n. 23, 24, 25), attraversando il terrazzo e camminamento interno (foto n. 36), che circonda tutto il piano terra e conduce alla piscina esterna ed alla legnaia (foto n. 37, 38, 39, 40, 41). Una porzione in prossimità dell'ingresso principale è coperta da tettoia (foto n. 22, 24). Il locale un tempo adibito ad attività di somministrazione, si compone di ingresso (foto n. 21), sala intrattenimento con angolo bar (foto n. 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 19), cucina (foto n. 8, 9, 10, 11, 12), bagno (foto n. 16), tratto di corridoio da cui si accede a due vani oggi adibiti a letto (foto n. 18, 20). Oggi è stata chiusa la porta di comunicazione e la porzione di locale attigua è stata variata in civile abitazione, nell'insieme individuata da cucina-soggiorno (foto 30, 31, 32, 33), con ingresso dal terrazzo esterno (foto 34, 35), corridoio (foto n. 29, 31), due camere da letto (foto n. 26, 27) e bagno (foto n. 28), e locale esterno adibito a ripostiglio e lavanderia (foto 34). La struttura portante del piano terra è in cemento armato con copertura a tetto, con le facciate esterne rifinite con intonaco per esterni. Il locale è rifinito internamente con intonaco civile e pittura in diversi colori, con archi e architravi in mattoni color rosso (foto n. 4, 12, 13) con legni a vista nel tetto (foto n. 5, 6, 12), o tetto rivestito in doghe di legno, pavimenti in cotto, in ceramica nei bagni ed alle pareti dei bagni. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetri. Tutto il piano terra si presenta in buone condizioni. Esternamente i camminamenti e le terrazze sono con pavimento in cotto e ringhiere in ferro. L'unità è completa di impianto elettrico ed idrico. La superficie utile interna del piano è di circa mq 206,15. La superficie lorda è di circa mq 226,40. La superficie a terrazzo e camminamenti di pertinenza del piano è di circa mq (25,01 + 206,16 + 19,40 + 17,95 + 69,04) = mq 339,56 la superficie a corte circa mq 49,00, la superficie a tettoia di circa mq 16,40. L'altezza utile del piano terra è di circa ml 2,85.

Piano seminterrato: si può accedere al piano o da scala esterna, passando per la zona piscina (foto n. 37, 38, 39, 42, 43), o accedendo dalla strada privata sul retro (foto n. 59, 60, 64, 67). Il piano si compone di soggiorno-cucina (foto n. 54, 55) con camera da letto e bagno (foto n. 52, 53), altro vano letto (foto n. 51) con corridoio (foto n. 50) e cucina soggiorno (foto n. 46, 47, 48), collegato ad un portico (foto n. 44). Con percorso con rampa e gradini è possibile accedere ai locali utilizzati a deposito e w.c. (foto n. 61, 62), e altri depositi con accesso limitrofo (foto n. 64, 68). La struttura portante del piano seminterrato è in cemento armato con copertura piana che costituisce la terrazza del piano soprastante. Le facciate esterne son in parte rifinite con intonaco per esterni ed in parte allo stato rustico. Il locale abitabile è rifinito internamente con intonaco civile e pittura in diversi colori, con pavimenti in Klinker, in ceramica nei bagni ed alle pareti dei bagni. I locali a deposito sono in parte allo stato rustico, ed in parte rifiniti. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetri o in ferro nei locali non abitabili. Il piano seminterrato si presenta in normali condizioni, quello abitabile, ed in condizioni scadenti o non rifinito quello a depositi. Sono presenti un garage in prossimità dell'ingresso dalla strada privata, un portico e bagno realizzati in difformità alla Concessione in sanatoria, ed una legnaia realizzata nel terrazzamento soprastante la piscina, che non figurano nel grafico autorizzato. Detti ambienti non possono essere regolarizzati e ai fini della stima non verranno valutati, ma verranno detratte le spese per la rimozione. L'unità è completa di impianto elettrico ed idrico. La superficie utile interna abitabile del piano seminterrato è di circa mq 59,84, quella lorda di circa mq 70,09. La superficie utile interna a depositi del piano seminterrato è di circa mq 61,00, quella lorda di circa mq 75,95. La superficie a terrazzo e camminamenti di pertinenza del piano è di circa mq $(46,20 + 76,29) = \text{mq } 122,49$, la superficie a corte circa mq $(199,00 + 390,00) = \text{mq } 589,00$. L'altezza utile del piano abitabile terra è di circa ml 2,90, quella dei depositi variabile tra ml 2,50 e ml 2,70.

12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

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 dell'abitazione a piano terra si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per le unità immobiliari, tenuto conto che non è possibile regolarizzare le modifiche interne, dal valore trovato verranno decurtati i costi totali delle demolizioni, per riportare le unità immobiliari alla consistenza del progetto approvato.

Per le porzioni adibite a deposito e locali a seminterrato abitabili, realizzati in parziale difformità al progetto di sanatoria rilasciato, si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili, e si decurteranno le spese per riportare i locali alla consistenza del progetto approvato.

Alla data del sopralluogo, il sottoscritto ha potuto rilevare le consistenze attuali delle unità immobiliari, con le modifiche apportate rispetto ai progetti approvati in sanatoria.

1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.

3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

In considerazione dell'atto di vincolo con destinazione pertinenziale del terreno individuato dalla particella 383, sopra richiamato, nelle seguenti note, ai fini della valutazione, si terra conto delle

consistenze e destinazione d'uso riportate nel progetto approvato, ed al valore trovato si decurteranno le spese di demolizione per riportare l'unità immobiliare alla consistenza del progetto approvato in sanatoria.

12.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq 196,19. La superficie di portici e tettoie è di circa mq 26,94. La superficie del cortile è di circa mq 6,91. La superficie dei camminamenti, vialetti e terreno pertinenziale è di circa mq 4.357.

Si applicherà la formula:

$$Vm = S_{comm.} \times V_{\epsilon/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Nella stima in oggetto il cortile è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 10%. La tettoia e portico sono assimilabili a superficie omogeneizzata al 35% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 10%. Il terreno pertinenziale è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 2%. Si ha:

$$S_{commerc.} = S_{lorda} + S_{cortile} + S_{tettoie} + S_{terreno} = mq\ 196,19 + mq\ 6,91 * 25\% + mq\ [(25,00 * 35\%) + (26,94 - 25,00) * 10\%] + mq\ [(25,00 * 10\%) + (4.357 - 25,00) * 2\%] = mq\ 196,19 + 1,73 + 8,94 + 89,14 = mq\ 296,00\ ed\ in\ c.t.\ mq\ 296,00$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Civile abitazione 100%

Stato locativo	Utilizzata dal debitore	-10%
Senza Ascensore	Piano terra	-5%

Stato di conservazione	Ristrutturato	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio da 20 a 40 anni	Normale	0%
Riscaldamento	Camino e piastre	5%
Tipologia	Civile abitazione	5%
Posizione	Periferica	-10%

$K = 100\%$

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

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{€/mq} = 750,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'abitazione e terreno circostante pari a:

$$Vm_1 = 296,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 222.000,00$$

12.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 2,60 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 296,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 296,00 \times \text{€ / mq}^* \text{ mese } 2,60 \times 12 = \text{€ } 9.235,20$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 9.235,20 \times 0.30 = \text{€ } 2.770,56$$

Reddito netto annuo:

$$Rn = \text{€ } 9.235,20 - \text{€ } 2.770,56 = \text{€ } 6.464,64$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,20\%$

Valore unità:



Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488044ec2bb37e15a369d6273b4ab1e5

$$Vm_2 = € 6.464,64 / 3,20 \% = € 202.020,00$$

12.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$Vm = (€ 222.000,00 + € 202.020,00) / 2 = € 212.010,00$$

12.1.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la demolizione delle opere difformi dal progetto approvato, rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 6.650,00. Si ha:

$$V_{att} = € 212.010,00 - € 6.650,00 = € 205.360,00$$

12.1.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 205.360,00 - € 205.360,00 \times 0.15 = € 174.556,00$$

ed in c.t. € 175.000,00

12.2 Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

Il piano terra era un tempo adibito ad attività di somministrazione, il piano seminterrato in parte a depositi ed in parte a vani abitabili. Le due unità immobiliari, per le condizioni dei luoghi, per i collegamenti, per le opere realizzate all'interno dell'intero lotto, **non sono autonomamente utilizzabili e vanno vendute in unico lotto.**

12.2.1 Piano terra al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1.

12.2.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

La superficie lorda è di circa mq 226,40. La superficie a terrazzo e camminamenti di pertinenza del piano è di circa mq (25,01 + 206,16 + 19,40 + 17,95 + 69,04) = mq 339,56, la superficie a corte circa

mq 49,00, la superficie a tettoia è di circa mq 16,40.

Si applicherà la formula:

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

Determinazione della superficie commerciale ($S_{comm.}$)

Procedendo analogamente al superiore paragrafo si ha quanto nel seguito riportato.

Nella stima in oggetto il terrazzo, i camminamenti e la corte sono assimilabile a superficie omogeneizzata al 10% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 2%. La tettoia è assimilabile a superficie omogeneizzata al 35% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 10%. Si ha:

$$S_{comm.} = S_{lorda.} + S_{terrazzo e corte} + S_{tettoia} = mq 226,40 + mq [(25,00 * 10\%) + (339,56 + 49,00) - 25,00]$$

$$* 2\%] + mq (16,40 * 35\%) = mq 226,40 + 9,77 + 5,74 = mq 241,91 \text{ ed in c.t. mq } 242,00$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Attività di intrattenimento 100%

Stato locativo	Parte abitata e parte nella dispon. del debitore	-10%
Senza Ascensore	Piano terra	- 5%
Stato di conservazione	Normale	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Esposizione e vista	Panoramica	10%
Edificio da 20 a 40 anni	Normale	0%
Riscaldamento	Misto	0%
Tipologia	Intrattenimento e Civile abitazione	5%
Posizione	Periferica	-10%

$$K = 100 \%$$

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

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{e/mq} = 800,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'abitazione e terreno circostante pari a:

$$Vm_1 = 242,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 193.600,00$$

12.2.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 2,80 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 217,00 mq, si

ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 242,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 2,80 \times 12 = \text{€ } 8.131,20$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 8.131,20 \times 0.30 = \text{€ } 2.439,36$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 8.131,20 - \text{€ } 2.439,36 = \text{€ } 5.691,84$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,20 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 5.691,84 / 3,20 \% = \text{€ } 177.870,00$$

12.2.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$Vm = (\text{€ } 193.600,00 + \text{€ } 177.870,00) / 2 = \text{€ } 185.735,00$$

12.2.2 Piano seminterrato al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

Si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) similari.

La superficie lorda abitabile del piano seminterrato è di circa mq 70,09. La superficie a terrazzo e camminamenti di pertinenza del piano è di circa mq (46,20 + 76,29) = mq 122,49.

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{comm.}$)

Procedendo analogamente al superiore paragrafo si ha:

$$S_{commerc.} = S_{lorda.} + S_{terrazzo} = mq\ 70,09 + mq\ [(25,00 \times 10\%) + (122,49 - 25,00) \times 2\%] = mq\ 70,09 + 4,45$$

$$= mq\ 74,54\ ed\ in\ c.t.\ mq\ 75,00$$

$$V_{confr. Dir.} = mq\ 75,00 \times €/mq\ 650,00 = €\ 48.750,00$$

La superficie lorda a depositi del piano seminterrato è di circa mq 75,95. La superficie a corte circa mq (199,00 + 390,00) = mq 589,00.

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{comm.}$)

Procedendo analogamente al superiore paragrafo si ha:

$$S_{commerc.} = S_{lorda.} + S_{corte} = mq\ 75,95 + mq\ [(25,00 \times 10\%) + (589,00 - 25,00) \times 2\%] = mq\ 75,95 + 13,78$$

$$= mq\ 89,73\ ed\ in\ c.t.\ mq\ 90,00$$

$$V_{confr. Dir.} = mq\ 90,00 \times €/mq\ 550,00 = €\ 49.500,00$$

12.2.3 Valore complessivo di stima foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2,

cat. C/2.

$$V_{complessivo} = €\ 185.735,00 + €\ 48.750,00 + €\ 49.500,00 = €\ 283.985,00$$

12.2.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la demolizione delle opere difformi dal progetto approvato, rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 7.350,00. Si ha:

$$V_{att.} = €\ 283.985,00 - €\ 7.350,00 = €\ 276.635,00$$

12.2.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da

garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita delle unità immobiliari risulta:

$$V_v = € 283.985,00 - € 283.985,00 \times 0,15 = € 235.193,75$$

ed in c.t. € 235.000,00

13. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, sono costituite da:

1) *"Intera proprietà immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al Catasto fabbricati del*

Comune di Belpasso, foglio 15, part. 358, sub 1, cat. A/3, Cl. 6, R. C. 413,17;

2) *Intera proprietà immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al Catasto*

fabbricati del Comune di Belpasso, foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, Cl. 3, R.C. 3.384,86 e foglio

15, part. 336, sub 2, cat. C/2, Cl. 2, R.C. 285,96;

3) *Intera proprietà del terreno vigneto, catastato al Catasto Terreni del Comune di Belpasso al foglio*

15, part. 383, Cl. 5, are 43,57, R.D. 12,38 e R.A. € 1,35."

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per la verifica della proprietà in capo ai debitori eseguiti si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Per gli accertamenti relativi alla provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITÀ IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Per gli accertamenti in oggetto si rimanda al superiore paragrafo 7.

REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Per la regolarizzazione delle modifiche apportate si rimanda al superiore paragrafo 8.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al superiore paragrafo 10.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione ed attuale consistenza degli immobili si rimanda al paragrafo 11.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari e la indicazione delle detrazioni da applicare si rimanda al superiore paragrafo 12.

I valori di vendita, tenuto conto delle attuali condizioni e modifiche rispetto alle Concessioni in Sanatoria, possono così riassumersi:

- 1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.
- 3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

Il fabbricato ed il terreno pertinenziale, viste le condizioni imposte dalla Concessione in sanatoria, vanno venduti in unico lotto.

Il valore di vendita delle unità immobiliari risulta:

$$V_v = € 205.360,00 - € 205.360,00 \times 0.15 = € 174.556,00$$

ed in c.t. € 175.000,00

- 2) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part.



336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

Le due unità immobiliari, per le condizioni dei luoghi, per i collegamenti, per le opere realizzate all'interno dell'intero lotto, non sono autonomamente utilizzabili e vanno vendute in unico lotto.

Il valore di vendita delle unità immobiliari risulta:

$$V_v = € 283.985,00 - € 283.985,00 \times 0.15 = € 235.193,75$$

ed in c.t. € 235.000,00

Con la presente che si compone di n. 31 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 dei sopralluoghi;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) 3.1 Ortofoto e piante, immobile in Belpasso, c.da Molinato, F. 15, partt. 358, sub 1 e 383;
3.2 Ortofoto e piante, immobile in Belpasso, c.da Molinato, F. 15, partt. 356, sub 1 e sub 2;
- 4) 4.1 Estratto di mappa, visura e planimetria, F. 15, partt. 358, sub 1, e 383;
4.2 Visura e planimetria catastale, F. 15, partt. 356, sub 1 e sub 2;
- 5) 5.1.a Concessione in Sanatoria N. 78/2018 del 24/9/2018 e parere Ente Parco;
5.1.b Elaborato grafico Sanatoria C.da Molinato, F. 15 partt. 358, sub 1, e 383;
5.2.a Concessione in Sanatoria N. 74/2015 del 15/6/2015 e parere Ente Parco;
5.2.b Elaborato grafico Sanatoria C.da Molinato, F. 15 partt. 336, sub 1 e sub 2;
5.3 Certificato destinazione urbanistica, Foglio 15, part. 383;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) 7.1 Copia atto di divisione del 22/4/1997;
7.2 Copia atto di vendita del 11/5/1993;
- 8) Scrittura privata di comodato immobiliare del 15/1/2024, reg. il 9/2/2024;

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccia

