

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 56/2021 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Avvocato Venera Fazio

L'ESPERTO NOMINATO
Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

Esecuzione immobiliare promossa da:

RUAN S.r.l. in liquidazione
contro



Locale deposito a terzo piano, via Cavour n. 32, Misterbianco (CT)

Locale garage a piano Cantinato, via Cavour n. 12, Misterbianco (CT)

Premesse	2
1. Identificazione del bene pignorato	6
2. Verifica dei dati riportati.....	7
3. Verifica della proprietà in capo al debitore.	7
4. Accertamenti sull'esatta provenienza del bene.	7
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.	9
6. Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione.....	10
7. Verifica sulla conformità urbanistica.....	10
8. Costi per la regolarizzazione urbanistica.	12
9. Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi.....	14
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	14
11. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	16
12. Conclusioni.	19



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccìa 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 24/04/2024, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 08/05/2024 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 note relative), 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 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) **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 precedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi, elenchi quindi le



formalità (trascrizioni, iscrizioni) 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/i bene/i 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria 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 ospiti 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 obbligazione nonché tutti gli oneri connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi.

l) In caso di immobili abusivi, ove **Pabuso 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**;

g) 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 trovino, 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 superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) 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 involute (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 in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**

v) **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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 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 sono state svolte in data 23/05/2024 (in cui non è stato possibile l'accesso per opposizione dell'occupante) e in data 23/07/2024 alla presenza dell'occupante dell'immobile il sig. [REDACTED] fratello del debitore esecutato, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. 2), redigendo la planimetria dell'unità 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 documenti urbanistici acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Misterbianco (All. 6 - 7) e le attestazioni condominiali (all. 8).

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, riguardano:

... "**Locale deposito** posto a piano terzo, scala "B", avente accesso dal civico 32 della suddetta via Cavour, con annessa terrazza a livello, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati novantadue (mq. 92), confinante con vano scala, con vano accessori, con area su detta via Cavour e con il lastrico solare identificato dalla particella 90 subalterno 34 di proprietà della società venditrice. Riportato al Catasto Fabbricati del detto comune di Misterbianco, in ditta esatta, al foglio 16 particella 90 subalterno 34, categoria C/2 classe 7 cons. m. 92, R.C. euro 313,59 via Cavour n. 32 piano 3... **Locale garage** posto a piano cantinato, avente accesso dal civico 12 della suddetta via Cavour, dalla consistenza catastale di metri quadrati venti (mq. 20), confinante con il locale garage identificato dalla particella 90 subalterno 18 di proprietà Mangeri, con corsia di manovra, con terrapieno e con il locale garage identificato dalla particella 90 subalterno 16 di proprietà della società venditrice RUAN. Riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Misterbianco, in ditta esatta, al foglio 16, particella 90 subalterno 17, categoria C/6, classe 7, cons. mq 20, R.C. euro 68,17, via Cavour n. 12 S1"...



Al sopralluogo eseguito dallo scrivente è stato constatato che l'unità immobiliare al terzo piano classificata in catasto "categoria catastale" come locali deposito, allo stato di fatto invece l'unità è adibita a civile abitazione in quanto erano presenti due camere da letto, un bagno, una lavanderia, e una cucina.

Si precisa che detta unità non ha i requisiti igienico sanitari e urbanistici per essere adibita a civile abitazione, difatti le partizioni interne sono state realizzate senza alcun titolo edilizio.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5) e risultano corretti.

Il pignoramento ha colpito la quota di 1/2 di proprietà spettante ai debitori eseguiti.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

Le unità oggetto di esecuzione sono in capo ai debitori eseguiti per la quota di 1/2 indiviso per atto di vendita del 02/08/2013 rep. n. 12726/6625 ai rogiti del notaio Alessandro Marino di Ramacca.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente, emerge che le unità oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori eseguiti per atto di vendita del 02/08/2013 rep. n. 12726/6625 ai rogiti del notaio Alessandro Marino di Ramacca, trascritto in data 07/08/2013 ai nn. 43466/35412 da potere della [REDACTED].
Alla società [REDACTED] dette unità sono pervenute per essere state edificate su aree di risulta di vecchi fabbricati demoliti e precisamente:

- **foglio 16 part. 90 sub. 1** sono pervenuti per atto di vendita del 09/07/2007 rep. n. 49702/10575 ai rogiti del notaio Michelangelo Caruso



di Misterbianco, trascritto in data 19/07/2007 ai nn. 52778/30603 da potere dei sig.ri [REDACTED] A quest'ultimi la part. 90 sub. 1 è pervenuta per successione legittima di [REDACTED] deceduta il 09/02/2006 con Denuncia di Successione n. 17 vol. 315 trascritta a Catania il 24/07/2008 ai nn. 45742/29707), con accettazione tacita di eredità trascritta il 19/07/2007 ai nn. 52779/30604. Alla sig.ra [REDACTED] erano pervenuti in parte per atto di donazione del 23/06/1959 a rogito del notaio A. Las Casas, trascritto in data 11/07/1959 ai nn. 18783/16274, ed in parte in forza di atto di vendita del 25/01/1974 a rogito del notaio A. Las Casas, trascritto in data 12/02/1974 ai nn. 7782/6416.

- **foglio 16 part. 365, 400 (sub. 2 e 3), 343 (sub. 1 e 2)** sono pervenuti per atto di vendita del 28/05/2008 rep. n. 82955/21607 ai rogiti del notaio B. Las Casas, trascritto in data 24/06/2008 ai nn. 38272/25268 da potere della società [REDACTED] Alla società [REDACTED] detti immobili sono pervenuti per atto di vendita del 10/10/2005 ai rogiti del notaio Michelangelo Caruso, trascritto in data 05/11/2005 ai nn. 72203/38366 da potere di [REDACTED] A quest'ultimo dette unità sono pervenute per successione legittima di [REDACTED] deceduta 08/01/2005 con Denuncia di Successione n. 13 Vol. 531 trascritta il 16/12/2008 ai nn. 75105/47293 con trascrizione di accettazione tacita di eredità del 02/08/2011 ai nn. 41354/29395. Al de-cuius dette unità erano pervenute in forza dell'atto di vendita del 27/01/1970 ai rogiti del notaio A. Las Casas, trascritto in data 13/02/1970 ai nn. 4494/3646.



5. 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 sulle unità oggetto di esecuzione gravano le seguenti trascrizioni:

- **Annotazione del 05/07/2013** - Registro Particolare n. 4090, Registro Generale n. 38200, emessa da pubblico ufficiale Marino Alessandro, rep. 12639/6553 del 25/06/2013 Annotazione – Restrizioni beni, a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro la [REDACTED] (Frazionamento mutuo e restrizione beni)
- **Annotazione del 05/07/2013** - Registro Particolare n. 4092, Registro Generale n. 38202, emessa da pubblico ufficiale Marino Alessandro, rep. 12639/6553 del 25/06/2013 Annotazione – Restrizioni beni, a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro la [REDACTED] (Frazionamento mutuo e restrizione beni)
- **Iscrizione del 07/08/2013** - Registro Particolare n. 3341, Registro Generale n. 43467, emessa da pubblico ufficiale Marino Alessandro, rep. 12726/6625 del 02/05/2013 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di residuo prezzo, a favore del [REDACTED] contro i debitori eseguiti.
- **Trascrizione del 24/02/2021** - Registro Particolare n. 5566, Registro Generale n. 7628, emessa da pubblico Tribunale di Catania, rep. 346/2021 del 04/02/2021 Atto esecutivo di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] contro i debitori eseguiti sulle unità oggetto di esecuzione.



6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

6.1 Locale depositato a terzo piano.

L'unità a terzo piano utilizzata come civile abitazione è censita al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 16, particella 90, sub 34, Cat. C/2, Cl. 7, Consistenza 92,00 mq, Sup. Cata. 129 m2, Rendita € 313,59 – via Cavour n. 32 terzo piano, di proprietà ½ ciascuno ai debitori eseguiti.

Lo scrivente avendo eseguito il rilievo dell'unità oggetto di esecuzione e visionato la planimetria catastale reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, rileva le seguenti variazioni:

- Esecuzione di partizioni interne dove sono state ricavate la camera da letto singola e il w.c.;
- Chiusura di porzione di terrazzo di copertura dove è stata ricavata la lavanderia;
- Il ballatoio ad ovest non risulta rappresentato nella planimetria (sembrerebbe essere una dimenticanza del tecnico che ha redatto la planimetria).

6.2 Locale garage a piano cantinato

L'unità a piano cantinato adibita a garage è censita al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 16, particella 90, sub 19, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 20,00 mq, Rendita € 68,17 – via Cavour n. 12 piano S1, di proprietà ½ ciascuno ai debitori eseguiti.

L'unità è conforme alla planimetria catastale depositata presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania.

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso residenziale a quattro elevazione fuori terra e un piano interrato sito in Misterbianco via Cavour n. 12, 14, 32, 34, 36.



Dalla consultazione delle tavole del Piano Regolatore Vigente del Comune di Misterbianco le unità in oggetto ricadono all'interno della zona territoriale omogenea ZB1 (Zone edificate consolidate) nel Piano Regolatore vigente.

L'intero fabbricato risulta essere stato edificato con struttura portante in cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero cemento e la copertura piana calpestabile.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Misterbianco, si rileva che l'intero fabbricato (comprese le unità oggetto di esecuzione) è stato

edificato a seguito di demolizione di vecchi fabbricati (ex part. 90 sub. 1, part. 365, 400 (sub. 2 e 3), 343 (sub. 1 e 2) e ricostruzione con concessione edilizia n. 4706 del 13/11/2009 e successiva D.I.A. per opere in variante in corsi d'opera n. 11 del 25/12/2012 in ditta [REDACTED] (all. n. 6)

I lavori per la realizzazione dell'intero fabbricato sono stati iniziati in data 03/12/2009 ed ultimati in data 01/12/2012.

Per l'intero fabbricato compreso il deposito a terzo piano e il garage a piano cantinato (unità oggetto di esecuzione) è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n.

1910 del 30/04/2013 (all. n. 7).

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n.11 del 25/12/2012 con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- Esecuzione di partizioni interne dove sono state ricavate la camera da letto singola e il w.c.;
- Chiusura di porzione di terrazzo di copertura dove è stata ricavata la lavanderia;
- Chiusura di porzione di terrazzo con struttura precaria in alluminio e vetro;
- Chiusura di due vani porta dove oggi è ubicata la camera da letto matrimoniale;
- Modifica da finestra a porta l'infisso esterno dove oggi si trova il w.c.;
- Il ballatoio ad ovest non risulta rappresentato nella planimetria (sembrerebbe essere una dimenticanza del tecnico che ha redatto la planimetria).



Il garage a piano cantinato risulta essere conforme agli elaborati grafici allegati alla D.I.A.

Come più volte ribadito sopra, l'unità a terzo piano è destinata urbanisticamente a locali tecnici, e catastalmente a deposito, oggi detta unità è stata ingiustamente adibita e utilizzata come civile abitazione.

Detta unità urbanisticamente non può essere adibita a civile abitazione in quanto mancano i requisiti igienico sanitari difatti l'atezza dei locali è pari a $h = 2,20$ m ben al disotto dell'altezza minima prevista per le civili abitazioni che è di $h = 2,70$ m.

La lavanderia realizzata con la chiusura del terrazzo di copertura non può essere regolarizzata in quanto comporta un incremento di volumetria e variazione della sagoma dell'edificio esistente.

Per quanto riguarda le partizioni interne e le variazioni degli infissi esterni possono essere regolarizzati con una S.C.I.A. in sanatoria in quanto trattasi di opere interne che con alterano la sagoma e la superficie calpestabile dell'originaria unità.

8. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

Le modifiche interne eseguite sull'unità a terzo piano, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una S.C.I.A in sanatoria dove i costi per la presentazione di tale richiesta ammontano ad **C urb. = € 3.000,00.**

Il costo per la rimozione della lavanderia compreso il trasporto a rifiuto e oneri di discarica ammontano a circa € 4.000,00.

Infine il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ammonta a circa € 7.000,00 precisando detta unità si configura come "locale tecnico/deposito" è tale rimarrà, un diverso uso si configura come un abuso.



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

Da quanto trasmesso con pec del 10/02/2025 (all. n. 8) dal dott. Mario Topazio n.q. di Amministratore p.t. del Condominio via Cavour 12-14-32 sito nell'omonima via in Misterbianco comunica che:

- sull'unità a terzo piano oggetto di esecuzione (identificata nei propri registri anagrafici CIV32 int.8), grava un debito nei confronti del condominio di € 13.677,67 così ripartiti:
 - € 6.326,12 per spese straordinarie rifacimento terrazza;
 - € 5.915,55 per saldo ordinario 2023 (di questi € 4.347,97 saldo anni precedenti);
 - € 1.188,00 per n. 4 rate ordinarie 2024;
 - € 248,00 per rata 1° bim 2025.
- Il box auto identificato al sub 17 e denominato in anagrafica CIV12 int 11, vanta una posizione a credito di € 75,00.

Inoltre l'amministratore tiene a precisare ... "a seguito del Decreto Ingiuntivo RG 10300/2024 ottenuto presso il Giudice di Pace con sorte capitale € 8.347,38 oltre € 700,00 per spese, si è provveduto a fare intervento presso la stessa procedura esecutiva promossa da [REDACTED]"

Su richiesta esplicita dello scrivente il dott. Topazio con PEC del 03/03/2025, ha specificato quali siano gli oneri condominiali gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferite alle ultime due annualità e non incluse nel Decreto Ingiuntivo RG 10300/2024. Da quanto trasmesso sulle unità in oggetto gravano i seguenti oneri:

- Saldo ordinaria 2023 locale terrazza € 1.567,58;
- Saldo ordinaria 2023 garage € 36,68;



- Preventivo ordinaria 2024* locale terrazza € 891,00;
- Preventivo ordinaria 2024* garage € 16,00.

*Salvo conguaglio.

In definitiva gli oneri condominiali insoluti che resteranno a carico di un eventuale acquirente ammontano ad:

- **Locale deposito** = € 1.567,58 + € 891,00 = **€ 2.458,58**
- **Locale Garage** = € 36,68 + € 16,00 = **€ 52,68**

Le unità oggetto di esecuzione non risultano gravate da censo, livello o uso civico e quindi liberi da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà dei debitori esecutati non è di natura concessoria, ma deriva da atto di vendita del 02/08/2013 rep. n. 12726/6625 ai rogiti del notaio Alessandro Marino di Ramacca.

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

Dal sopralluogo eseguito e da quanto constatato le unità oggetto di esecuzione sono utilizzate da soggetti terzi senza alcun titolo.

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato sito in Misterbianco via Cavour n. 12, 14, 32, 34, 36, composto da un piano interrato adibito a garage, un piano terra, primo piano e secondo piano adibiti civile abitazione e un terzo piano composto da un locale deposito e terrazzo di copertura.

L'intero fabbricato è stato edificato negli anni 2009 - 2012, a seguito di demolizione di vecchi fabbricati e successiva ricostruzione dell'odierno fabbricato avente struttura portante del tipo a telaio (travi e pilastri) in cemento armato, i solai



d'interpiano sono in latero-cemento e la copertura è piana calpestabile (a terrazza).

Le unità in oggetto sono:

- **un locale deposito** (oggi adibito e utilizzato ad appartamento) a terzo piano è censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 16, particella 90, sub 34, Cat. C/2, Cl. 7, Consistenza 92,00 mq, Sup. Cata. 129 m², Rendita € 313,59 – via Cavour n. 32, nell'insieme confinante a nord su proprietà altra ditta, a sud e ad est con affaccio su via Cavour e ad ovest in parte con scala di accesso ed in parte su area condominiale.

- **Un locale garage a piano cantinato censito** al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 16, particella 90, sub 19, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 20,00 mq, Rendita € 68,17 – via Cavour n. 12 piano S1, nell'insieme confinante a nord con garage altra ditta (sub. 18), a sud con garage altra ditta (sub. 16), ad est con terrapieno su via Cavour e ad ovest con corsia di manovra.

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali, con civili abitazioni ai piani superiori e locali garage ai piani terra.

Le unità sono ubicate ad est del centro cittadino in zona semi-centrale, poco distante dalle importanti arterie stradali del comune ove sono ubicate attività commerciali di vario genere, luoghi di culto, scuole ecc.

11.1 Locale deposito a terzo piano

L'accesso al fabbricato avviene da via Cavour n. 32 (foto A), che conduce alla scala di accesso (foto B) rifinita con gradini in marmo, ringhiera in ferro e pareti con pittura lavabile. Nel vano scala è presente l'ascensore.

L'accesso all'unità a terzo piano avviene da scala condominiale (foto C). Il deposito a terzo piano adibito a civile abitazione al suo interno si compone di soggiorno – pranzo (foto n. 1, 2, 3), disimpegno (foto n. 4), lavanderia (foto n. 8), w.c. (foto n. 6) camera da letto singola (foto n. 5) e camera da letto matrimoniale (foto n. 7).



L'unità dispone di un ampio terrazzo calpestabile (foto 11, 12, 13) e di un affaccio da ballatoio (foto n. 9).

L'unità in oggetto ha un'altezza di 2,30 m, una superficie calpestabile di 87,22 mq ed una superficie lorda 105,56 mq. La superficie del ballatoio e del terrazzo di copertura è di circa 284,72 mq.

I locali si presentano in buone condizioni di manutenzione. Al suo interno l'unità è rifinita con pavimento e in laminato in legno, mentre il bagno è con ceramica di buona fattura. Le pareti interne sono con pittura per interni. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono composti da un doppio infisso, quello interno in alluminio e vetro camera, quello esterno in alluminio con veneziane.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e riscaldamento.

11.2 Locale garage a piano cantinato

L'accesso ai locali garage avviene da via Cavour n. 12 (foto D), che conduce ai locali garage al piano cantinato (foto 13) rifinita con pavimento in cemento e pareti con intonaco civile per interni.

L'accesso al garage avviene dalla corsia di manovra, al suo interno si compone di un unico locale (foto n. 14 - 15).

L'unità in oggetto ha un'altezza di 2,80 m, una superficie calpestabile di 20,45 mq ed una superficie lorda 23,18 mq.

I locali si presentano in buone condizioni. Al suo interno l'unità è rifinita con pavimento in cemento. Le pareti interne sono con intonaco civile per interni. La porta di accesso è in ferro.

L'unità è provvista di impianto elettrico.

12. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Lo scrivente procederà alla stima dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate nel corso



del sopralluogo effettuato. 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.

Stima col metodo comparativo

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

12.1 Deposito a terzo piano.

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un fabbricato, 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. Le superfici scoperte quali i balconi verranno conteggiate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

$$S_{unit\grave{a}.3p} = \text{soggiorno - pranzo (37,50 mq)} + \text{dis. (5,61 mq)} + \text{camera da letto singola (11,87 mq)} + \text{camera da letto matrimoniale (18,21 mq)} + \text{w.c. (6,90 mq)} + \text{lavanderia (7,13 mq)} = \mathbf{87,22 \text{ mq}}$$

$$S_{scoperte} = 5,70 \text{ mq} + 279,02 = \mathbf{284,72 \text{ mq}}$$

$$S_{omg.ballatoio} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((284,72 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,10) = \mathbf{33,47 \text{ mq}}$$

$$S_{comm} = S_{calpest. unit\grave{a}. 3p} + S_{incidenza mur.} + S_{omg.ballatoio} = 87,22 \text{ mq} + 18,34 \text{ mq} + 33,47 \text{ mq} = \mathbf{139,03 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato da terzi senza alcun titolo	100 %
accessibilità	Terzo piano con ascensore	+10 %

Luminosità e vista	Luminoso	+ 5 %
Edificio entro 40 anni	buone	+ 5 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	centrale	+ 5 %

K = 130 %

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 350,00 €/mq a € 450,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 400,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 139,03 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} \times 130 \% = \text{€ } 55.613,30$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Misterbianco emerge che il canone di affitto per unità simili in condizioni ordinarie è di 1,50 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale del deposito a terzo piano è pari a circa 139,03 mq (considerando l'incidenza del ballatoio e del terrazzo).

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 139,03 \times \text{€/mq}^* \text{ mese } 1,50 \times 12 = \text{€ } 2.502,54$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 2.502,54 \times 0.25 = \text{€ } 625,635$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.502,54 - \text{€ } 625,635 = \text{€ } 1.876,905$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili



e in zone limitrofe sono compresi tra $3.3 \% < S < 3,4\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 3.30 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = € 1.876,905 / 3.30 \% = € 56.875,90$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 55.613,30 + € 56.875,90) / 2 = € 56.244,60$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 8 ($C = € 7.000,00$) e le spese condominiali riportate al superiore paragrafo 9 ($O = € 2.458,58$).

In definitiva il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = € 56.244,60 - € 7.000,00 - € 2.458,58 = € 46.786,02$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{vendita}} = € 46.786,02 - € 46.786,02 \times 0.15 = € 39.768,11 \text{ in c.t. } € 40.000,00$$

12.1 Locale garage a piano cantinato.

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un fabbricato, 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

$$S_{\text{garage}} = 20,45 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest. garage}} + S_{\text{incidenza muri.}} = 87,22 \text{ mq} + 2,73 \text{ mq} = 23,18 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libero	100 %
Livello di piano	Piano Cantinato	-5 %



Altezza locali	H = 2,80	+ 5 %
Stato di conservazione	buone	+ 5 %
Posizione	centrale	+ 5 %

K = 110 %

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 550,00 €/mq a € 650,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 650,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 23,18 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 110 \% = \text{€ } 16.573,70$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Misterbianco emerge che il canone di affitto per unità similari in condizioni ordinarie è di 2,70 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale del garage a piano cantinato è pari a circa 23,18 mq.

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 23,18 \times \text{€/mq* mese } 2,70 \times 12 = \text{€ } 751,03$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 751,03 \times 0,25 = \text{€ } 187,76$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 751,03 - \text{€ } 187,76 = \text{€ } 563,27$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili similari e in zone limitrofe sono compresi tra 4.0 % < S < 4.1%.

Saggio di capitalizzazione S = 4.00 %



Valore unità:

$$V_{m2} = € 563,27 / 4,00 \% = € 14.081,75$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 16.573,70 + € 14.081,75) / 2 = € 15.327,72$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati le spese condominiali riportate al superiore paragrafo 9 (O = € 52,68).

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = € 15.327,72 - € 52,68 = € 15.275,04$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{vendita}} = € 15.275,04 - € 15.275,04 \times 0,15 = € 12.983,78 \text{ in c.t. } € 13.000,00$$

13 VENDITA IN LOTTI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione poiché hanno accessi indipendenti e riferimenti catastali univoci possono essere venduti separatamente pertanto le unità immobiliari sopra stimate possono essere venduti in due distinti lotti di vendita e precisamente:

LOTTO A "locale deposito a terzo piano"

$$V_{\text{vendita}} = € 40.000,00$$

Valore già comprensivo della decurtazione dei costi per la regolarità urbanistica, degli oneri condominiali e riduzione del 15% per i vizi occulti.

LOTTO B "locale garage a piano cantinato"

$$V_{\text{vendita}} = € 13.000,00$$

Valore già comprensivo della decurtazione degli oneri condominiali riduzione del 15% per i vizi occulti.

14. CONCLUSIONI.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

- **Identificazione dei beni pignorati:** Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riguardano: *“**Locale deposito** posto a piano terzo, scala “B”, avente accesso dal civico 32 della suddetta via Cavour, con annessa terrazza a livello, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati novantadue (mq. 92), confinante con vano scala, con vano accessori, con area su detta via Cavour e con il lastrico solare identificato dalla particella 90 subalterno 34 di proprietà della società venditrice. Riportato al Catasto Fabbricati del detto comune di Misterbianco, in ditta esatta, al foglio 16 particella 90 subalterno 34, categoria C/2 classe 7 cons. m . 92, R.C. euro 313,59 via Cavour n. 32 piano 3...* **Locale garage** posto a piano cantinato, avente accesso dal civico 12 della suddetta via Cavour, dalla consistenza catastale di metri quadrati venti (mq. 20), confinante con il locale garage identificato dalla particella 90 subalterno 18 di proprietà Mangeri, con corsia di manovra, con terrapieno e con il locale garage identificato dalla particella 90 subalterno 16 di proprietà della società venditrice [REDACTED] riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune di Misterbianco, in ditta esatta, al foglio 16, particella 90 subalterno 17, categoria C/6, classe 7, cons. mq 20, R.C. euro 68,17, via Cavour n. 12 S1”...
- **Verifica dei dati riportati:** I dati corrispondono a quelli indicati negli atti della procedura esecutiva e il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.
- **Verifica della proprietà in capo ai debitori:** Come già riportato al superiore paragrafo 3, le unità oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori esecutati per la quota di 1/2 indiviso per atto di vendita del 02/08/2013 rep. n. 12726/6625 ai rogiti del notaio Alessandro Marino di Ramacca.
- **Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni:** Come riportato al superiore paragrafo 4 si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento
- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:** Tutte le



iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sulle unità immobiliari sono riportate al superiore paragrafo 5

- **Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:** Al superiore paragrafo 6 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, riportando le variazioni rilevate dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali.
- **Verifica sulla conformità urbanistica del bene oggetto di esecuzione:** Lo scrivente al superiore paragrafo 7, ha rilevato delle lievi variazioni interne rispetto all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. 4706 del 13/11/2009 e successiva D.I.A. per opere in variante in corsi d'opera n. 11 del 25/12/2012 in ditta [REDACTED]
- **Costi per la regolarizzazione urbanistica:** I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stati determinati al superiore paragrafo 8 e ammontano:

$C_{urb.} = € 7.000,00$

- **Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale:** Da quanto comunicato dall'amministratore di condominio dott. Mario Topazio, sul deposito a terzo piano grava un debito nei confronti del condominio di € 2.458,58 e al garage a piano cantinato di € 52,68.

Le unità oggetto di esecuzione non risultano gravate da censo, livello o uso civico e quindi liberi da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà dei debitori eseguiti non è di natura concessoria, ma deriva da atto di vendita del 02/08/2013 rep. n. 12726/6625 ai rogiti del notaio Alessandro Marino di Ramacca.

- **Verifica se i beni pignorati sono occupati dai debitori eseguiti o da terzi:** le unità oggetto di esecuzione sono utilizzate da soggetti terzi senza alcun titolo



- **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 del bene 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. Al valore di mercato ottenuto è stato decurtato un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) e gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica, e degli oneri condominiali ottenendo così i seguenti valori di vendita:

Locale deposito a terzo piano **V vendita = € 40.000,00**

Locale garage a piano cantinato **V vendita = € 13.000,00**

Con la presente che si compone di n. 24 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. Elaborato grafico;
4. Visura catastale, planimetria catastale estratto di mappa, elaborato planimetrico;
5. Visure ipotecarie;
6. D.I.A. n. 11 del 2012;

7. Certificato di Agibilità n. 1910 del 30/04/2013;
8. Attestazione oneri condominiali;
9. Note alla relazione di stima del creditore precedente;
10. Note alla relazione di stima del creditore intervenuto (condominio di via Cavour);
11. Richiesta al creditore intervenuto del conteggio degli oneri effettivi;
12. Attestazione degli oneri condominiali del 03/03/2025.



L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccio

