

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 587/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA:

AMCO S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. CHISARI MARIA ANGELA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

DELL'ESPERTO NOMINATO

DOTT. ING. ALBERTO MARIA DOMENICO RAPISARDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alberto M.D. Rapisarda

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. GIURAMENTO	7
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....	12
5. CONCLUSIONE	50
ALLEGATI.....	

1.PREMESSA

Con il decreto di nomina del 20 Giugno 2021, l'Ill.mo Sig. Giudice Avv. Maria Angela Chisari, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3969 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Esperto stimatore nella **procedura esecutiva immobiliare n. 587/2021 R. Gen. Esec. Civ.**, avente ad oggetto unità immobiliari site in Bronte (CT), Via Cilea. n. 7, contrada Sciarotta, e specificatamente un appartamento posto al piano Primo, interno 11, scala C distinto al N.C.E.U. del Comune di Bronte Foglio 79, part. 845 sub 14, cat. A/2 e un garage posto al piano Terra distinto al N.C.E.U. del Comune di Bronte Foglio 79, part. 846 sub 2, cat. C/6

promossa da:

AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede leale in Napoli, via Santa Brigida n. 39, già iscritta al n. 1635/89 presso il Tribunale di Napoli, avente codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 05828330638, iscritta al n. 458737 del R.E.A. di Napoli iscritta all'Albo degli intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d'Italia, e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A., con sede legale in Venezia-Mestre, via Terraglia n. 63, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia – Rovigo 0402210272, partecipante al gruppo Partita IVA 04570150278, iscritta all'Albo degli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 TUB, società con socio unico Ifis Npl Investing S.p.A., appartenente al Gruppo Banca Ifis e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca IFI S.p.A., in forza di procura notarile del 11.02.2021 a rogito del Dott. Angelo Busani, notaio in Milano, Repertorio 49847/22973, in persona della sua procuratrice Dott.ssa Elena Angelini, nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], giusta procura in data 21.12.202 per atto a rogito Dott. Angelo Ausilio, Notaio in Mestre, Rep. 42404 Racc. 15721, **rappresentata e difesa dall'Avv. Tito Monterosso** (C.F.: [REDACTED] fax n. 095532722 Pec: tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it) con studio sito in Catania, via Vittorio Emanuele Orlando n. 56,

in danno

del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
C.F.: [REDACTED], residente a Bronte (CT), Via Francesco Cilea n. 7,
in seguito indicato come DEBITORE ESECUTATO;

e

della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], residente a Bronte (CT), Via Francesco Cilea n. 7; in seguito indicata come
DEBITRICE ESECUTATA.

Con l'incarico di:

- a. **identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verificare la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d. **accertare l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**,

indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

l. elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m. determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;

n. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati

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

o. allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)

degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.**

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2 – GIURAMENTO

In data 26 giugno 2023 il sottoscritto Esperto Stimatore trasmetteva, in modalità telematica, l'atto di giuramento. Il Giudice concede al sottoscritto Esperto Stimatore 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione, copia della relazione dovrà essere inviata al debitore, anche se non costituito. Ove il sottoscritto Esperto stimatore riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- Con decreto Legge 25 giugno 2017, n. 99, convertito con modificazioni dalla Legge n. 121 del 31 Luglio 2017, sono state dettate “disposizioni urgenti per la liquidazione coatta amministrativa di Banca Popolare di Vicenza S.p.A.;
- Con Decreto del Ministero dell'Economia delle Finanze n. 185 del 25 giugno 2017 pubblicato in G.U. del 31.07.2017, nei confronti della Banca Popolare di Vicenza S.p.A. è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa;
- La Banca Popolare di Vicenza in Liquidazione Coatta Amministrativa, con scrittura privata autenticata in data 10.07.2017 dal Notaio Andrea De costa (rep. 3885, racc. 2087), come integrata in data 19.01.2018 con scrittura privata autenticata dal notaio Andrea De Costa (rep. 4893, racc. 2634), ha acquistato da Banca Nuova S.p.A. i crediti deteriorati di quest'ultima Banca non oggetto di operazioni di cartolarizzazione, ivi incluso quello già vantato nei confronti dei sigg.ri [REDACTED]
- Con D.M. 22/02/2018 pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 29/05/2018, n° 123, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dei poteri attribuitigli dall'art. 5 commi 1 e 5 del citato D.L. n. 99/2017 ha disposto tra l'altro: a) la cessione in blocco alla Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.A. di crediti deteriorati e altri attivi non ceduti a Intesa Sanpaolo S.p.A. o già retrocessi, già nella titolarità di Banca Popolare di



Vicenza S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa; b) la costituzione all'interno di S.G.A. S.p.A. del Patrimonio Destinato denominato "Gruppo Vicenza" destinato a ricevere gli attivi di cui al punto a) che precede;

- Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 3, comma 2 e art. 5 comma 1, del D.L. 99/2017, è stato dato avviso dell'avvenuto perfezionamento, in data 11 aprile 2018, del contratto di cessione crediti deteriorati ed altri attivi tra i commissari liquidatore di Banca Popolare di Vicenza S.p.A. in L.C.A. e la SGA per conto del Patrimonio Destinato denominato "Gruppo Vicenza". La pubblicazione produce gli effetti previsti dall'art. 58, comma 3 TUB, nonché quelli previsti dall'art. 3, comma 2, DL 99/2017;
- Per effetto della cessione in blocco di cui ai precedenti punti 3) e 5), la SGA, per il tramite del proprio Patrimonio Destinato "Gruppo Vicenza", è subentrata nella titolarità del credito già vantato da Banca Nuova S.p.A. nei confronti dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED], con tutte le relative garanzie;
- Con Delibera di Assemblea straordinaria, giusto verbale ricevuto dal notaio Nicola Atlante di Roma in data 19 luglio 2019, repertorio n. 59590/30481, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 5 il giorno 8 agosto 2019 al n. 11481 seri 1T, la "SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ - S.G.A. S.P.A." ha mutato la propria denominazione assumendo quella di "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.";
- Giusta procura speciale del 11.02.2021 autenticata dal Dott. Angelo Busani, notaio in Milano, Repertorio 49847/22973, AMCO - ASSEET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. ha conferito alla IFIS NPL SERVICING S.P.A. (già FBS S.p.A.), espressa facoltà di compiere ogni attività di gestione in qualità di soggetto incaricato alla riscossione di crediti e dei servizi di cassa;
- che con contratto di mutuo casa ipotecario a tasso variabile e rata costante, rogato dal Notar Maria Caterina Agosta di Catania il 14/06/2006, n. 18521 Rep., n. 5427 Racc., reg.to in Catania il 07/07/2006, spedito in forma esecutiva, con il quale la Banca Nuova

S.p.A. ha concesso ai Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] con C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] C. F. [REDACTED] entrambi domiciliati e residenti in Bronte, Via Francesco Cilea n.7, un mutuo di € 105.000,00, somma della quale la parte mutuataria rilasciò, in seno al detto contratto, regolare quietanza, con conseguente iscrizione ipotecaria accesa presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 07/07/2006 ai nn. 46484/13441, per un montante di € 210.000,00;

- che il debito in dipendenza del superiore mutuo ammonta, per rate scadute e insolute e capitale residuo alla data del 30/10/2014 ad € 106.449,35 oltre interessi al tasso contrattuale tempo per tempo vigente dovuti sulla quota capitale dal 31/10/2014 al soddisfo, nel rispetto della legge n. 108/1996;
- che AMCO – Asset Management Company S.p.A. e per essa IFIS NPL SERVICING S.p.A., ai sensi dell'art. 9 del contratto di mutuo rogato in data 14/06/2006 in notar Agosta Maria Caterina e per il disposto del D. Lgs 1/09/1993 n. 385, ha facoltà di ritenere risolto il predetto contratto per l'inadempimento del mutuatario e di richiedere immediatamente l'integrale pagamento di ogni proprio credito per capitale, interessi, accessori e quant'altro dovuto;
- che ai sensi dell'art. 41 del detto D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, nei procedimenti di espropriazione relativi a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notifica del titolo contrattuale esecutivo;
- che AMCO S.p.A. e per essa FIS NPL SERVICING S.p.A., con atto di precetto, inviato in data 08/07/2021, intimava il pagamento della somma sopra riportata;
- che il precetto è rimasto infruttuoso e che pertanto la AMCO S.p.A. e per essa FIS NPL SERVICING S.p.A. ha sottoposto a pignoramento gli immobili di seguito descritti di proprietà dei debitori eseguiti, come sopra generalizzati:

1. Appartamento sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo piano, interno 11 scala C, composto da quattro

vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 845, sub 14 cat. A/2, cl. 3, vani 6; R.C. euro 278,89;

2. Garage sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo terra, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2 cat. C/6, cl. 4, mq 15; R.C. euro 23,34;

Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso;

- che in forza di detto pignoramento risulta pendente innanzi al Codesto Tribunale la presente esecuzione R.G.E. 587/2021;
- che il pignoramento immobiliare come sopra promosso è stata trascritto presso l'Agenda del Territorio di Catania;
- che occorre quindi porre in vendita il bene come sopra pignorato di proprietà dei debitori esecutati, gravato dalla ipoteca di primo grado;
- che dai documenti agli atti del fascicolo, non risultano atti di intervento da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.

In data del 13/09/2022, lo scrivente ha proceduto ad effettuare un'ispezione ipocatastale telematica dell'immobile presso la Conservatoria dell'Agenda del Territorio e ad acquisire telematicamente la visura storica catastale, la planimetria catastale e l'estratto della mappa catastale dell'immobile oggetto della presente stima, presso l'ufficio Catasto dell'Agenda del Territorio.

Dopo aver verificato l'indirizzo di residenza dei debitori esecutati (cfr. Allegato A – Generalità debitori esecutati), l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 03 Ottobre 2023 alle ore 15.30, e veniva comunicato ai debitori esecutati tramite lettera

raccomandata A/R inviata in data 13/09/2023 e comunicato via PEC al legale del creditore precedente in pari data (cfr. Allegato B – Comunicazione Inizio delle operazioni peritali).

In data 03 Ottobre 2023, così come stabilito e comunicato alle parti, avevano inizio le operazioni peritali e il sottoscritto Esperto stimatore effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento siti in **Bronte, in via Francesco Cilea n. 7 contrada Sciarotta e più precisamente presso:**

- **Appartamento posto al primo piano, interno 11 scala C, composto da quattro vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 845, sub 14 cat. A/2, cl. 3, vani 6; R.C. euro 278,89;**
- **Garage posto al piano terra, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2 cat. C/6, cl. 4, mq 15; R.C. euro 23,34;**

In tale luogo, data e ora definiti, erano presenti il sottoscritto Esperto stimatore, il Signor [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], proprietari degli immobili, che permettevano e agevolavano le operazioni peritali, non era presente alcuno in rappresentanza di parte creditrice. Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto Esperto stimatore ha preso visione dell'immobile, ha effettuato un rilievo fotografico e metrico degli ambienti, annotando appunti in separati fogli, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni dei beni, oltre che accertare da chi i beni fossero occupati e a che titolo. Le operazioni peritali venivano concluse in pari data e veniva redatto l'apposito verbale (cfr. Allegato C – Verbale delle operazioni peritali).

Successivamente, il sottoscritto CTU esperiva le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

Durante lo svolgimento delle indagini tecniche, a seguito del ritardo nel ricevere la documentazione completa da parte dell'Ufficio Tecnico di Bronte per la verifica della conformità

urbanistica dell'immobile, il sottoscritto Esperto stimatore inviava all'Ill.mo Sig. Giudice Avv. Maria Angela Chisari, in data 24 ottobre 2023, un'Istanza di proroga dei termini di ulteriori 60 giorni.

In data 06 novembre 2023, il sottoscritto Esperto stimatore si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte per accedere alla documentazione per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile della presente procedura in modo da poter ultimare la presente perizia.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

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

QUESITO a) *(identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.)*

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, e dai dati emergenti durante il sopralluogo, risulta che l'unità immobiliare interessata dalla procedura è la seguente:

- **Appartamento sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, contrada Sciarotta, posto al primo piano, interno 11 scala C, composto da quattro vani ed accessori. Confinante da tre lati con area condominiale e con corpo scala. Censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 845, sub 14 cat. A/2, cl. 3, vani 6; R.C. euro 278,89;**
- **Garage sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, contrada Sciarotta, al piano terra, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq. Confinante con area**

condominiale, con stradella condominiale e con proprietà di terzi. Censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2 cat. C/6, cl. 4, mq 15; R.C. euro 23,34.

I beni immobili sono costituiti da:

1) Appartamento per abitazione di tipo civile (A/2) posta al primo piano, interno 11, scala "C", ubicato a Bronte (CT), via Francesco Cilea n. 7, contrada Sciarotta, individuato in catasto Comune di Bronte Foglio 79 particella 875 sub 14.

I confini dell'immobile sono:

- Area condominiale a Nord;
- Area condominiale a Est;
- Proprietà di terzi e vano scala Sud;
- Area condominiale a Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere un'abitazione di tipo civile (A/2) posta su un livello al piano primo, Interno 11, scala "C", Int. 17, ubicata in Bronte (CT), via Francesco Cilea n. 7, è così individuato catastalmente al NCEU:

Comune di Bronte - Foglio 79 Part. 845 sub 14, Categoria A/2, Classe 3; Consistenza:

Vani 6;

Superficie Catastale Totale: 114 m², Totale escluse Aree Scoperte: 112 m²;

Rendita: Euro 278,89;

Indirizzo: Contrada Sciarotta Piano 1.



Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato ai debitori eseguiti con **proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.**

2) **Garage posto al piano terra, ubicato sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, contrada Sciarotta, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq, individuato al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2.**

I confini dell'immobile sono:

- Area condominiale a Nord;
- Proprietà di terzi a Est;
- Stradella condominiale a Sud;
- Proprietà di terzi a Ovest.

Il bene immobile pignorato che risulta essere un garage (C/6) posto su livello al piano terra, distinto con il numero 14, ubicato in Bronte (CT), via Francesco Cilea n. 7, è così individuato catastalmente al NCEU:

Comune di Bronte - Foglio 79 Part. 846 sub 2, Categoria C/6, Classe 4; Consistenza:

15 m²;

Superficie Catastale: 15 m²;

Rendita: Euro 22,24;

Indirizzo: Contrada Sciarotta Interno 14 Piano T.

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che il suddetto immobile risulta intestato ai debitori eseguiti con **proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.**

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto **ha potuto rilevare la conformità** tra lo stato dei luoghi con quelli emergenti dai certificati in atti, si rilevano solo alcune modifiche nella distribuzione interna e di un serramento esterno dell'appartamento rispetto alla rappresentazione catastale dell'immobile.

QUESITO b) *(verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota)*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione si evince che i beni pignorati sono due e sono i seguenti:

1. **Appartamento sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo piano, interno 11 scala C, composto da quattro vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 845, sub 14 cat. A/2, cl. 3, vani 6; R.C. euro 278,89;**
2. **Garage sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo terra, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2 cat. C/6, cl. 4, mq 15; R.C. euro 23,34;**

Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso;

La nota di trascrizione del pignoramento per entrambi gli immobili è la seguente:

TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 34900 Registro Generale 46173
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 6781 del 09/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla relativa nota nella Sezione B – Immobili si ricava che gli immobili pignorati sono:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B0202 - BRONTE (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 79 Particella 845 Subalterno 14

Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza – 6 vani

Indirizzo VIA FRANCESCO CILEA N.civico 7 Scala C Interno 11 Piano 1

Immobile n. 2

Comune B0202 - BRONTE (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 79 Particella 846 Subalterno 2

Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza – 15 mq

Indirizzo VIA FRANCESCO CILEA N.civico 7 Interno 14 Piano T

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

Si conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori eseguiti.



QUESITO c) (verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi...;)

Dai controlli effettuati è stato verificato che entrambi i due beni immobili oggetto di pignoramento risultano:

- di proprietà dei debitori esecutati (cfr. Allegato A – Generalità debitori esecutati) in ragione di 1/2 di quota proprietà ciascuno e quindi non vi è comproprietà con altri soggetti diversi dai debitori esecutati;

- entrambi i due immobili sono pervenuti in proprietà dei debitori esecutati (cfr. Allegato A – Generalità debitori esecutati) tramite Atto di compravendita della dott.ssa Agosta Maria Caterina, Notaio in Catania ed iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Catania, del 14/06/2006 al N. 18520 del repertorio e al N. 5426 della raccolta

Dai documenti ipocastali, entrambi i due beni immobili pignorati risultano di proprietà dei debitori esecutati in ragione di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Pertanto non vi è comproprietà con altri soggetti e risultano pignorati nella loro interezza.

QUESITO d) (accertare l'esatta provenienza del/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio)



Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, ai debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. Allegato A - Generalità debitori eseguiti), l'immobile sottoposto a pignoramento per la quota di 1/1 è pervenuto Atto di compravendita della dott.ssa Agosta Maria Caterina, Notaio in Catania ed iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Catania, del 14/06/2006 al N. 18520 del repertorio e al N. 5426 della raccolta

Contro

- [redacted] nato il [redacted] C.F.: [redacted]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/9;
- [redacted] nata il [redacted] C.F.: [redacted]
[redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/9 in regime di Separazione di beni;
- [redacted] nata il [redacted] C.F.: [redacted]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/9;
- [redacted] nata il [redacted] C.F.: [redacted]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/9 in regime di BENE PERSONALE

Alla parte venditrice il bene è pervenuto per Successione di [redacted] deceduto a

[redacted]
DENUNZIA Registrazione Volume 2499 n. 33 del 30 Luglio 1988 Ufficio Registro Successioni

- Nota presentata con Modello Unico n. 27429/2006 Reparto PI di CATANIA in atti dal 10/07/2006 (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio).

Dalla documentazione ipocatastale acquisita telematicamente dall'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato D - Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si rilevano le medesime seguenti formalità riguardante i due immobili oggetto della presente procedura:



- TRASCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 27429 Registro Generale 46483
Pubblico ufficiale AGOSTA MARIA CATERINA Repertorio 18520/5426 del
14/06/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 13441 Registro Generale 46484
Pubblico ufficiale AGOSTA MARIA CATERINA Repertorio 18521/5427 del
14/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO;

- TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 34900 Registro Generale 46173
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 6781 del 09/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Sebbene dalla documentazione ipocatastale acquisita dal sito dell' Agenzia delle Entrate (cfr. *Allegato D – Documentazione rilasciata dall' Agenzia del Territorio*), si evince che alla parte venditrice i due beni immobili sono pervenuti per Successione di [REDACTED] deceduto a [REDACTED] DENUNZIA Registrazione Volume 2499 n. 33 del 30 Luglio 1988 Ufficio Registro Successioni - Nota presentata con Modello Unico n. 27429/2006 Reparto PI di CATANIA in atti dal 10/07/2006,

Da detta documentazione ipocatastale consultata non risulta la relativa TRASCRIZIONE per Successione agli eredi che poi hanno venduto ai debitori esecutati.

In definitiva, sull' immobile in capo ai debitori esecutati è accertata l' esatta provenienza ma non è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data dell' Atto

di pignoramento immobiliare, in quanto manca la relativa TRASCRIZIONE per Successione agli eredi che poi hanno venduto ai debitori eseguiti dei due immobili oggetto di pignoramento.

L'Atto di compravendita del 14/06/2006 con il quale l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti risulta essere non anteriore al ventennio e non ne viene prodotta copia.

QUESITO e) (segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente)

L'Esperto stimatore nominato non ritiene vi siano motivazioni ostantive alla stesura della presente perizia tecnica estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore completa ed idonea ai fini del presente accertamento.

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore dal sottoscritto Esperto Stimatore in data 11/11/2023 per entrambi i beni immobili pignorati in capo ai debitori eseguiti (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio) si rileva il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 13441 Registro Generale 46484
Pubblico ufficiale AGOSTA MARIA CATERINA Repertorio 18521/5427 del
14/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO



- TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 34900 Registro Generale 46173
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 6781 del 09/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dall'esame delle formalità si accerta che sul bene **non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli diverse da quelle relative alla presente procedura** esecuzione immobiliare.

Le formalità da cancellare col decreto di trasferimento, per entrambi i due immobili pignorati, sono quelle relative alla presente procedura di esecuzione immobiliare e più precisamente quelle di seguito indicate:

- ISCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 13441 Registro Generale 46484
Pubblico ufficiale AGOSTA MARIA CATERINA Repertorio 18521/5427 del
14/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 34900 Registro Generale 46173
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 6781 del 09/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO g) *(provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di*

difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, si desume che i due immobili pignorati sono i seguenti:

1. **Appartamento sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo piano, interno 11 scala C, composto da quattro vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 845, sub 14 cat. A/2, cl. 3, vani 6; R.C. euro 278,89;**
 2. **Garage sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo terra, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2 cat. C/6, cl. 4, mq 15; R.C. euro 23,34;**
- Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso;**

Dall'esame degli atti catastali ed in particolare dal certificato catastale per i due immobili si ha rispettivamente quanto segue:

1) APPARTAMENTO:

L'appartamento risulta censito al NCEU del Comune di Bronte nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
79	845	14	A/2	3	6 vani	Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq	€ 278,89
Indirizzo:		Contrada Sciarotta, Piano 1.					

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, relativamente al bene immobile soggetto a stima, è possibile affermare che le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate, sono una diversa configurazione degli spazi interni e la sostituzione di una porta che dà su un balcone con degli elementi in vetromattone.

Per quanto concerne la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, riportata al N.C.E.U del Comune di Bronte Foglio 79, part. 845, sub 14, poiché nell'immobile è stata variata un'apertura verso un balcone e vi è stata una variazione della distribuzione interna, tali variazioni dovranno essere indicati nel redigere la planimetria catastale aggiornata, inoltre dovrà essere aggiornato l'indirizzo con l'indicazione della via e del numero civico 'Via Francesco Cilea n. 7' poiché allo stato attuale nei certificati catastali l'indirizzo risulta essere indicato solo parzialmente.

In definitiva per quanto concerne la planimetria del bene immobile appartamento sarà necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale, come appena indicato, per il trasferimento del bene.

2) GARAGE:

Il garage risulta censito al NCEU del Comune di Bronte nel modo di seguito indicato:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
79	846	2	C/6	4	15 mq	Totale: 15 mq	€ 23,24
Indirizzo:		Contrada Sciarotta, Interno 14 Piano T.					

Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, relativamente al bene immobile soggetto a stima, è possibile affermare che non sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali.



Dal confronto effettuato in fase di sopralluogo, relativamente al bene immobile garage soggetto a stima, è possibile affermare che è conforme rispetto alle planimetrie depositate, i certificati catastali devono solo essere aggiornati solo per quanto concerne l'indicazione della via e del numero civico 'Via Francesco Cilea n. 7' poiché allo stato attuale nei certificati catastali l'indirizzo risulta essere indicato solo parzialmente.

In definitiva allo stato attuale il bene immobile Garage è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, per cui non è necessario alcun aggiornamento a meno dell'indirizzo con l'inserimento della via e del numero civico 'Via Francesco Cilea n. 7'.

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

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Bronte, la zona in cui ricade l'unità immobiliare di che trattasi è una Zona "B2" del PRG, 'Completamento urbano'.

Quesito i) (accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, 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).

Al fine di accertare la conformità alle vigenti Norme, il sottoscritto Esperto stimatore ha richiesto, all'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte, l'accesso agli atti relativi alla pratica



autorizzativa del fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. In data 06/11/2023 il sottoscritto Esperto stimatore si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bronte, ha visionato i documenti della pratica autorizzativa e di cui si allega copia dell'autorizzazione (cfr. Allegato E – Richiesta di accesso agli Atti e Documentazione acquisita dal Comune di Bronte).

Da tale documentazione si evince che l'appartamento, è una civile abitazione ubicata al piano Primo di un edificio di 22 alloggi di quattro piani fuori terra mentre il garage è ubicato in un fabbricato ad un piano fuori terra con diversi a garage, entrambi i fabbricati insistono sulla stessa area condominiale e sono divisi da una stradella condominiale, ed entrambi sono stati realizzati presumibilmente negli anni 1976-1978. Entrambi gli immobili oggetto della presente procedura sono stati realizzati con Licenza Edilizia del Comune di Bronte del 13 Novembre 1975, variante al progetto n. 4279 avente Licenza edilizia del 30 agosto 1975.

Dal confronto effettuato sull'immobile da quanto riscontrato e gli elaborati grafici di riferimento della documentazione visionata nella pratica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte per quanto concerne l'appartamento ed il garage si hanno le seguenti risultanze:

- **Appartamento:**

Per quanto concerne l'appartamento si è accertato la rispondenza generale dell'immobile alle previsioni del provvedimento autorizzativo, ma si segnalano delle difformità rispetto a quanto autorizzato. Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva consistono in una diversa distribuzione degli ambienti interni e nella realizzazione di una parete in vetromattone in sostituzione di una porta che dà su un balcone.

- **Garage:**

Per quanto concerne il garage, esso è conforme agli elaborati visionati nell'ufficio tecnico e allegati alla pratica autorizzativa.



In definitiva le difformità riscontrate nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sono solo quelle riscontrate nell'appartamento e consistono in:

- Diversa distribuzione degli ambienti interni;
- Presenza di una parete in vetro mattone in sostituzione di una porta che dà sul balcone.

Per quanto concerne tali difformità riscontrate non sono state presentate istanze per la loro regolarizzazione, tuttavia, le azioni da compiere per completare la regolarizzazione dell'immobile di cui sopra sono di seguito indicate:

- CILA per la regolarizzazione delle difformità delle opere interne;
- SCIA di regolarizzazione per quanto concerne le difformità del prospetto esterno.

Per quanto concerne il garage, poiché esso risulta essere conforme alle autorizzazioni non è necessario nessun ulteriore adempimento.

Pertanto, si accerta la rispondenza generale dell'immobile alle previsioni del provvedimento autorizzativo sia del garage che dell'appartamento, ma nell'appartamento si segnalano delle difformità, quali la diversa distribuzione degli ambienti interni e la presenza di una parete in vetromattone in sostituzione di una porta che dava sul balcone e tali difformità sono regolarizzabili con pratiche edilizie tipo CILA e SCIA.

Si segnala che nella pratica amministrativa autorizzativa non è stato riscontrato il Certificato di Agibilità, pertanto nel computo della stima dell'immobile si terrà conto di un ulteriore onere economico per la redazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità" (SCA) da parte di un Tecnico abilitato.



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

Gli immobili pignorati, di cui uno un appartamento posto al piano primo di un edificio di quattro piani fuori terra e l'altro di un garage posto al piano terra di un fabbricato ad un piano fuori terra ubicato adiacente al primo, **non risultano essere immobili abusivi**. Tuttavia mentre il garage è pienamente conforme agli elaborati autorizzati, per quanto concerne l'appartamento sussistono delle difformità rispetto agli elaborati autorizzati, che possono riassumersi in **una diversa distribuzione degli ambienti interni e la sostituzione di una porta che dà su un balcone con una muratura realizzata in mattoni-cemento non prevista in progetto, difformità che sono regolarizzabili con opportune pratiche amministrative**.

La regolarizzazione delle difformità nell'unità immobiliare 'appartamento' oggetto della presente procedura, riportata al N.C.E.U del Comune di Catania Foglio 79, part. 875, sub 14, Piano Primo potrà avvenire nel modo sotto indicato:

1) Regolarizzazione amministrativa delle difformità di distribuzione interne:

Presentazione CILA di regolarizzazione;

Costi:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Sanzione: | € 1.000,00; |
| - Diritti di Segreteria: | € 50,00. |



2) Regolarizzazione amministrativa delle difformità del prospetto esterno:

Presentazione SCIA di regolarizzazione;

Costi:

- € 80,00 Tassa Esame Pratica;
- € 50,00 Diritti di Segreteria;
- Sanzione: € 516,00;

3) Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica e oneri vari:

€ 1.400,00;

4) Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria:

€ 500,00.

5) Ulteriori oneri per la Segnalazione Certificata di Agibilità SCA (Diritti di segreteria, marche da bollo, verifiche impianti, Tecnico abilitato, ...):

€ 2.000,00

Quesito k) (accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).

I beni immobili pignorati costituiti da un appartamento e da un garage di proprietà dei debitori esecutati che sono domiciliati e risiedono nell'appartamento, sono in uso agli proprietari, i debitori esecutati, ed anche il garage risulta in uso agli stessi proprietari, debitori esecutati, in quanto tale bene immobile risulta a servizio dell'abitazione ove risiedono. Pertanto



tali immobili non risultano in affitto e/o locati e non viene pagato alcun canone di affitto e/o locazione.

Quesito L) *(elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento).

Gli immobili pignorati sono:

- **Appartamento** ubicato in Bronte in via Francesco Cilea n. 7 distinto al NCEU del **Comune di Bronte al Foglio 79 Part. 785 Sub 14 cat. A/2**, ubicato al primo piano di un edificio posto su quattro livelli,
- **Garage** ubicato in Bronte in via Francesco Cilea n. 7 distinto al NCEU del **Comune di Bronte al foglio 79 Part. 786 Sub 2 Cat. C/6** posto al piano terra di un fabbricato ad una sola elevazione adiacente al fabbricato in cui è ubicato l'appartamento.

Entrambi gli immobili insistono nella stessa area condominiale ed il garage risulta a servizio dell'abitazione.

L'appartamento è ubicato al primo piano di un edificio di 22 alloggi a quattro piani fuori terra realizzato negli anni 1976-1978. Trattasi di un edificio realizzato con struttura portante in cemento armato e con muratura perimetrale e pannellature in cemento armato faccia vista e divisori interni in laterizio. I soffitti e le pareti di tutti i vani sono tinteggiati con idropittura, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti sono in gres, i gradini della scala sono in travertino. La porta esterna di ingresso, dalla quale si accede al salone, è del tipo blindato con pannelli ciechi, i serramenti sono in alluminio/metallo con vetro singolo e dotati di tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato cieche. La facciata esterna è principalmente a cemento faccia vista.



Ubicazione dell'u.i. sita in via Francesco Cilea n. 7, Comune di Bronte



L'immobile in capo ai debitori esecutati, è ubicato in via Francesco Cilea n. 7, Comune di Bronte, in zona B2 (Completamento urbano) vale a dire le zone Residenziali di completamento urbano, ove a poca distanza sorgono scuole e supermercati e si trova a circa 1800 metri dal centro di Bronte, ove è sito il Municipio. Nell'appartamento vi è installato un impianto di riscaldamento a termosifoni e l'impianto elettrico necessita di verifica e/o adeguamento alla normativa vigente.

Si stima che i costi di verifica e/o adeguamento dell'impianto elettrico siano pari a € 800,00.

L'appartamento è dotato di impianto idrico sanitario.

L'accesso all'Immobile avviene dalla Via Francesco Cilea n. 7 tramite la corte comune condominiale ove oltre agli spazi per il transito vi sono anche delle aiuole a verde

I confini dell'immobile sono:

- Area condominiale a Nord;
- Area condominiale a Est;
- Proprietà di terzi e vano scala Sud;
- Area condominiale a Ovest.

Nell'immobile vi è l'utenza di GAS e il servizio di Energia Elettrica.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.



Complesso condominiale di via Francesco Cilea n. 7



Prospetto Ovest del fabbricato ove al piano primo è ubicato l'immobile pignorato



Il garage, che si trova in un fabbricato adiacente a quello in cui è ubicato l'appartamento separato da una stradella condominiale, è dotato di un portone sezionale del tipo basculante in ferro e lamiera ed ha pareti tinteggiate.



Prospetto frontale del garage (secondo da destra)

I confini dell'immobile sono:

- Area condominiale a Nord;
- Proprietà di terzi a Est;
- Stradella condominiale a Sud;
- Proprietà di terzi a Ovest.

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

- APPARTAMENTO

Superficie utile e superficie commerciale dell'abitazione

Foglio 79 Part. 875 Sub 14 cat. A/2

La superficie utile abitabile (Su) dell'unità abitativa è pari a mq 96,9, la superficie scoperta è pari a 7,1 quella dei balconi.

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

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Vani abitazione	Superficie Utile
PIANO PRIMO	Salone	34,8 mq
	Cucina	11,8 mq
	Bagno	4,6 mq
	Lavanderia	5,4 mq
	Letto	19,7 mq
	Camera	14,7 mq
	Corridoio	5,9 mq
Totale Superficie Utile		96,9 mq

CALCOLO SUPERFICIE SCOPERTA		
	Piano Primo	Superficie scoperta
	Balconi	7,1 mq
Totale Superficie scoperta		7,1 mq

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

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

Per tale u.i. la superficie abitabile lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a $S_{Abitativa_lorda} = 112,7 \text{ m}^2$.

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

Per tale u.i. la superficie complessiva dei balconi è pari a 7,10 mq, $S_{balconi} = 7,1 \text{ m}^2$.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie abitativa lorda	112,7 mq	100%	1	112,7 mq
Balconi mq 7,10 (fino a 25 mq)	7,1 mq	25%	1	1,775 mq
Totale superfici	119,9 mq			114,48 mq

La **superficie commerciale** ($S_{commerciale}$) dell'abitazione è pari a 114,48 mq che si arrotonda a 114,5 mq.



- GARAGE

Superficie utile e superficie commerciale del garage

Foglio 79 Part. 876 Sub 2 cat. C/6.

La superficie utile del garage (Su) dell'unità garage è pari a mq 31,8.

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

CALCOLO SUPERFICIE UTILE		
	Vano garage	Superficie Utile
PIANO TERRA	Garage	15,0 mq
Totale Superficie Utile		15,0 mq

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

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

Per tale u.i. la superficie utile lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari

a: $S_{\text{Garage_lorda}} = 17,6 \text{ m}^2$.

Nell'unità immobiliare relativa al garage non vi sono Superfici di ornamento.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Superficie garage lorda	17,60 mq	100%	1	17,60 mq
Totale superfici	17,60 mq			17,60 mq

La superficie commerciale (S_{commerciale}) del garage è pari a 17,60 mq che si arrotonda a 17,6 mq.

Quesito m) (determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato).

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

A- VALORE DI STIMA DELL'ABITAZIONE

m.1a) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona. Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri



Barca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BRONTE

Fuselluzona: Periferica/ARBA PERIFERICA: VIE: MARTIRI DI VIA FANI - L.GALVANI - CARAVAGGIO - F.CONFALONIERI - F.CILEA - PALERMO - V.LE KENNEDY
Codice zona: SARDEGNI

Microzona: 5

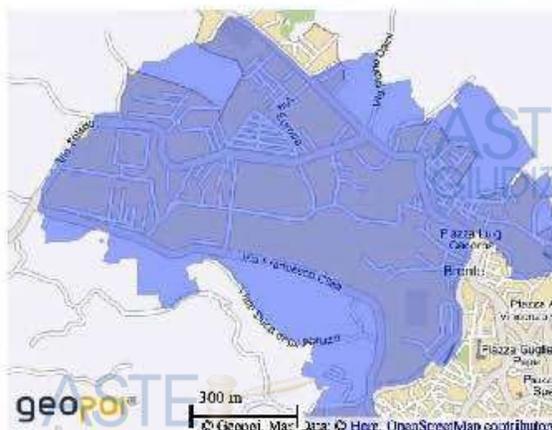
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	500	L	1,2	1,8	L
Autonimesse	Normale	380	570	L	1,6	2,3	L
Box	Normale	540	800	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Normale	750	1100	L	2,5	3,7	L

Colore Rosso: Zona B1
Colore Blu: Zona D1
Colore Verde: Zona R1

Zona di interesse:
Via Francesco Cilea - Zona D1



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

immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Altresì, si è tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre dell'anno 2023 per la zona "Periferica" codificata con codice di zona "D1" riguardante le Vie: Martiri di via Fani - Galvani - Caravaggio - Confalonieri - Cilea - Palermo - Kennedy - Sardegna, che comprende anche la zona in esame, in

quanto la via Francesco Cilea fa parte di questa area, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni civili il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a 500 €/m² e il valore massimo è pari a 750 €/m², mentre i valori di locazione variano da un minimo di 1,8 €/ m²·mese ad un massimo di 2,7 €/ m²·mese.

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di € 640,00 (V_{b_unitario}) per ogni metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

C₁=0,85 (coefficiente di età);

C₂=0,95 (stato di conservazione e manutenzione – Stato di creto);

C₃=0,95 (caratteri tecnologici – presenza di impianto di riscaldamento);

C₄= 1,0 (livello di piano – Primo);

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

$$V_{\text{mercato}_1} = S_{\text{commerciale}} \cdot V_{b_unitario} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{\text{mercato}_1} = mq 114,5 \cdot € 640,00 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 1 = € 56.200,00.$$

Il valore arrotondato vale V_{mercato_1} = € 56.200,00.



m.2a - Stima a Capitalizzazione di Reddito

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

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di 1,80 €/mq-mese ad un massimo di 2,70 €/mq-mese, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa € 280,00.

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

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

I_1 (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,03%;

I_2 (Necessità di manutenzione) = + 0,03%;

I_3 (Età dell'edificio) = + 0,09%;



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

Per cui si ricava $r = 4,5\% + 0,0\% + 0,0\% + 0,0\% + 0,03\% = 4,65\%$.

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

Reddito lordo annuo:	$\text{€ } 280,00 \times 12 \text{ mesi}$	= € 3.360,00
Spese di gestione e manutenzioni:	$\text{€ } 3.360,00 \times 20\%$	= € 672,00
Reddito annuo netto:	$\text{€ } 3.360,00 - \text{€ } 672,00$	= € 2.688,00
Valore di mercato stimato:	$\text{€ } 2.688,00 / 0,045$	= € 57.806,45

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = \text{€ } 57.800,00$.

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

VALORE DI STIMA = $V_{\text{Stima}_{\text{abitazione}}} = (\text{€ } 56.200,00 + \text{€ } 57.800,00) / 2 = \text{€ } 57.000,00$

B - VALORE DI STIMA DEL GARAGE

m.1b) - Metodo sintetico comparativo

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: CATANIA

Comune: BRONTE

Fascia/zona: Periferica/AREA PERIFERICA : VIE : MARTIRI DI VIA FANI - L.GALVANI

Codice zona: I - CARAVAGGIO - F.CONFALONIERI - F.CILEA - PALERMO - V.LE KENNEDY - SARDEGNA

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

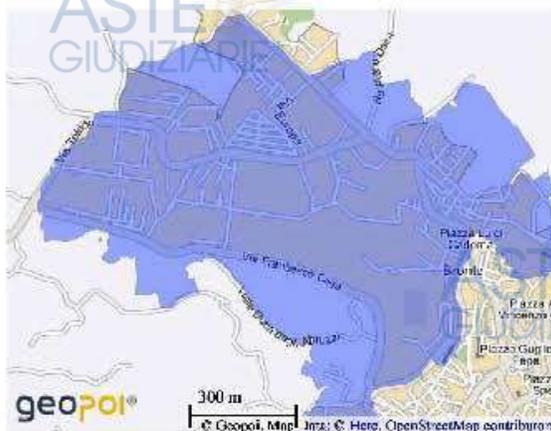
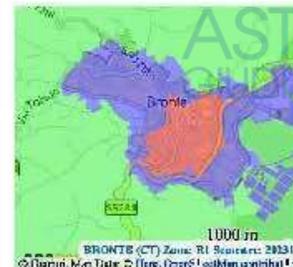
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	500	L	1,2	1,8	L
Autoriscasso	Normale	380	570	L	1,6	2,3	L
Rox	Normale	540	800	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Normale	750	1100	L	2,5	3,7	L

Stampa

Colore Rosso: Zona R1
Colore Blu: Zona D1
Colore Verde: Zona R1

Zona di interesse:
Via Francesco Cilea - Zona D1



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

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre dell'anno 2023 per la zona "Periferica" codificata con codice di zona "D1" riguardante le Vie: Martiri di via Fani – Galvani – Caravaggio – Confalonieri – Cilea – Palermo -Kennedy - Sardegna che comprende anche la zona in esame, in quanto la via Francesco Cilea fa parte di questa area, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le Abitazioni civili il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **540 €/m²** e il valore massimo è pari a **800 €/m²**, mentre i valori di locazione variano da un minimo di **2,2 €/ m²·mese** ad un massimo di **3,3 €/ m²·mese**.

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario di **€ 600,00 (V_b unitario)** per ogni metro quadrato di superficie

commerciale. Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

$C_1=0,85$ (coefficiente di età);

$C_2=0,95$ (stato di conservazione e manutenzioni – Stato ottimo);

$C_3=1,0$ (caratteri tecnologici – presenza di impianto di riscaldamento);

$C_4=1$ (livello di piano – T);

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

$$V_{\text{mercato}_1} = S_{\text{commerciale}} \cdot V_{\text{b_unitario}} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{\text{mercato}_1} = m\text{q} 36,7 \cdot \text{€} 960,00 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = \text{€} 8.527,20.$$

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_1} = \text{€} 8.500,00$.

m.2b - Stima a Capitalizzazione di Reddito

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

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di 2,20 €/mq-mese ad un massimo di 3,30 €/mq-mese, per il bene immobile oggetto della presente procedura si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa € 50,00.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, dove $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m che è il saggio medio che dipende dal mercato immobiliare, e nel nostro caso vale $r_m = 4,8\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive

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

I_1 (Grado di finitura e livello tecnologico) = + 0,06%;

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

I_3 (Età dell'edificio) = + 0,09%;

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

Per cui si ricava $r = 4,80 + 0,06\% + 0,0\% + 0,09\% + 0,0\% = 4,95\%$.

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

Reddito lordo annuo:	€ 50,00 x 12 mesi	= € 600,00
Spese di gestione e manutenzioni:	€ 600,00 x 20%	= € 120,00
Reddito annuo netto:	€ 600,00 - € 120,00	= € 480,00



Valore di mercato stimato: € 480,00/0,0495 = € 9.696,97

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = € 9.700,00$.

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

$$\underline{\text{VALORE DI STIMA}} = V_{\text{Stima-garage}} = (\text{€ } 8.500,00 + \text{€ } 9.700,00)/2 = \text{€ } 9.100,00$$

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO

Il Valore di stima complessivo dell'immobile dato dalla stima dell'appartamento e di quello del garage è pari a:

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

$$\underline{\text{VALORE DI STIMA}} = V_{\text{Stima}} = \text{€ } 57.000,00 + \text{€ } 9.100,00 = \text{€ } 66.100,00$$

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

La miglior stima del prezzo di mercato $V_{\text{Stima}} = \text{€ } 66.100,00$ determinata nel paragrafo precedente deve essere decurtata dei costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile.

Tali costi sono riportati nell'elenco seguente:

- Costi di verifica/adeguamento impianto elettrico: € 800,00;

- Regolarizzazione amministrativa delle difformità di distribuzione interne tramite presentazione CILA di regolarizzazione:

- Sanzione: € 1.000,00;
- Diritti di Segreteria: € 50,00.

- Regolarizzazione amministrativa delle difformità del prospetto esterno tramite SCIA di regolarizzazione;

- Tassa Esame Pratica: € 80,00;
- Diritti di Segreteria: € 50,00;
- Sanzione: € 516,00;

- Competenze per il professionista incaricato di redigere la pratica e oneri vari:

€ 1.200,00;

- Redazione DOCFA per aggiornamento planimetria:

€ 500,00.

- Ulteriori oneri per la Segnalazione Certificata di Agibilità SCA (Diritti di segreteria, marche da bollo, verifiche impianti, Tecnico abilitato, ...):

€ 2.000,00

La somma dei costi per la regolarizzazione è: € 6.196,00

La stima del valore commerciale dell'unità immobiliare decurtato degli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica, vincoli ed oneri giuridici dell'immobile è pari a:

Valore di stima al netto dei costi di regolarizzazione:



$$V_{\text{Stima ridotto}} = € 66.100,00 - € 6.196,00 = € 59.904,00$$

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

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{Stima ridotto}} = € 59.904,00;$$

Importo pari al 15% di $V_{\text{Stima ridotto}}$

$$[\text{Rid. prezzo}] = € 59.904,00 \times 0,15 = € 8.985,60;$$

Per cui il prezzo di vendita $V_{\text{Vendita stimato}}$ è dato dal Valore di stima decurtato dagli oneri necessari per la regolarizzazione a cui si sottrae il 15% dello stesso, per cui si ottiene:

$$V_{\text{Vendita stimato}} = V_{\text{Stima ridotto}} - [\text{Rid. prezzo}] = € 59.904,00 - € 8.985,60 = € 50.918,40$$

Per cui arrotondando, in definitiva, si ha:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI VENDITA STIMATO} = V_{\text{Vendita stimato}} = € 51.000,00}}$$

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

Quesito n) (indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita

dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice).

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita, e specificatamente che il garage è strettamente connesso con l'abitazione come sua pertinenza, la vendita avverrà in unico lotto già catastalmente individuato:

- **UNICO LOTTO:**

Unico lotto composto da:

1. **Appartamento sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo piano, interno 11 scala C, composto da quattro vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 845, sub 14 cat. A/2, cl. 3, vani 6; R.C. euro 278,89;**
2. **Garage sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo terra, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2 cat. C/6, cl. 4, mq 15; R.C. euro 23,34;**

Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso.

Valore di vendita lotto stimato: $V_{\text{vendita_stimato}} = € 51.000,00$.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Quesito o) (allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).

In occasione del sopralluogo effettuato il 03/10/2023 è stata eseguito rilievo fotografico sia all'interno che all'esterno dei luoghi di causa, che viene allegato alla presente relazione (cfr. Allegato F – Documentazione fotografica). Altresì si allega la planimetria catastale del bene in scala 1/200 (cfr. Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio). È stata, altresì, elaborata la planimetria del bene immobile per verificarne la conformità alle planimetrie catastali e a quelle autorizzate (cfr. Allegato G – Planimetria di rilievo). Tali elaborati sono tutti allegati alla presente perizia.

Quesito p) (accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura).

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene oggetto della vendita risulta pignorato nella sua interezza e la quota intera appartiene ai debitori esecutati.

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

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza e la quota intera appartiene ai debitori esecutati.

CONCLUSIONE

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

- **IMMOBILE PIGNORATO:**

Gli immobili pignorati sono:

- **Appartamento sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo piano, interno 11 scala C, composto da quattro vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 845, sub 14 cat. A/2, cl. 3, vani 6; R.C. euro 278,89;**
- **Garage sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo terra, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2 cat. C/6, cl. 4, mq 15; R.C. euro 23,34;**

Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso.

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

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



- PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI:

L'immobile pignorato risulta in capo ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e quindi risulta pignorato per la quota complessiva di 1/1.

- ESATTA PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO:

È stata accertata l'esatta provenienza dell'immobile ma non è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento in quanto manca la trascrizione della successione agli eredi che poi hanno venduto ai debitori esecutati.

- FORMAZIONE DEI LOTTI E VALORE STIMATO:

È opportuno procedere alla vendita in un UNICO LOTTO definito dai seguenti due immobili:

- Appartamento sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al primo piano, interno 11 scala C, composto da quattro vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 845, sub 14 cat. A/2, cl. 3, vani 6; R.C. euro 278,89;
- Garage sito in Bronte, via Francesco Cilea n. 7, Contrada Sciarotta, posto al piano terra, distinto con il numero interno 14, della superficie di 15 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Bronte al Foglio 79, part. 846, sub 2 cat. C/6, cl. 4, mq 15; R.C. euro 23,34;

Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso;

Valore di vendita lotto stimato: $V_{\text{vendita_stimato}} = \text{€ } 51.000,00$.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

ALLEGATI:

Allegato A – Generalità dei debitori esecutati;

Allegato B – Comunicazioni di inizio operazioni peritali;

Allegato C – Verbale di sopralluogo;

Allegato D – Documentazione rilasciata dall'Agenda del Territorio;

Allegato E – Richiesta di accesso atti e Documentazione acquisita dal Comune di

Bronte;

Allegato F – Documentazione fotografica;

Allegato G – Planimetria di rilievo;

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

Entrate.

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

Biancavilla, 20 Novembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Alberto Maria Domenico Rapisarda