

SESTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 660/2022 R.G. ES.

Promossa [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

G. E. dott.ssa M.A.Chisari

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. Premesse

Con provvedimento in data 07.06.2024 il G. E. dott.ssa M.A.Chisari nominava il sottoscritto ing. Giovanni Monaco estimatore nel procedimento in epigrafe sottoponendo i seguenti quesiti:

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

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

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



trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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 beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i beni 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. verifichi, 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota.

k. 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).

l. 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 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. determini 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 ed il 20 % del valore stimato;

n. 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;

***o. 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;*

p. 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;

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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’apportionamento 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. Svolgimento dell’incarico

Prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha svolto sopralluogo negli immobili oggetto di pignoramento alla presenza del debitore esecutato (Verbale di sopralluogo – AL-1), accedendovi dal civico 5 della via Teocrito di Acicatena (già “Traversa di via Nizzeti”).

Oltre agli accertamenti sui luoghi lo scrivente ha svolto gli ulteriori accertamenti tecnici e di mercato volti ad acquisire tutti gli elementi necessari all’espletamento del proprio incarico.

Prima della trasmissione della relazione alle parti lo scrivente ha preso atto dell’intervento in giudizio delle parti

- IRCA – Istituto Regionale Per Il Credito Agevolato

3. Identificazione e descrizione dei beni pignorati

3.1 Identificazione

Gli immobili di cui al Pignoramento Immobiliare rep. N. 1720 del 05.10.2022 a favore di [REDACTED] trascritto il 31.10.2022 ai nn. 49287/37767 possono identificarsi come di seguito .

Immobile 1

- Appartamento posto al secondo piano, interno 3, scala "B" del complesso edilizio denominato "La Mirage" ubicato in via Teocrito del comune di Aci Catena. L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, tre camere e servizi con balconi nel retro prospetto del fabbricato.

Immobile 2

- Immobile soprastante all'appartamento di cui al precedente punto 1, direttamente collegato da scala interna ed inoltre accessibile dal vano scala condominiale. L'immobile comprende un unico ampio vano suddiviso in vari ambiti che, come si preciserà meglio nel prosieguo, è stato edificato a copertura dell'originario terrazzo.

Immobile 3

- Ampio locale al piano cantinato della stessa palazzina, dotato di accesso carrabile dalla corsia condominiale, di altro accesso pedonale dal corpo scala e di finestre lucifere prospicienti su terreno condominiale.

3.2 Dati catastali

Gli immobili pignorati sono censiti al NCEU rispettivamente

Immobile 1

Appartamento censito al Foglio 7 Particella 445 Subalterno 19; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza 4,5 vani; superficie catastale mq 100 (escluse aree scoperte mq 91); rendita € 267,27; Via Teocrito n. 5 Scala B Interno 3 Piano

2 - intestato al debitore esecutato B.C. per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] non debitrice (documentazione catastale AL-2) .

Rispetto alla planimetria catastale l'immobile presenta una diversa



distribuzione interna e la presenza di una veranda su parte del balcone.

Immobile 2

Locale deposito censito al Foglio 7 Particella 445 Subalterno 22; Categoria C/2; Classe 6; Consistenza mq 82; Rendita € 152,46; Via Teocrito n. 5 Scala B Interno 2 Piano 3 – intestato al debitore esecutato B.C. per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] non debitrice (documentazione catastale AL-3) .

La planimetria catastale dell'immobile è sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi. L'altezza indicata in catasto è inferiore di quella rilevata sul posto.

Detta planimetria catastale è stata introdotta in catasto in data 01/04/1999 ed ha sostituito il terrazzo di copertura del fabbricato censito precedentemente.

Immobile 3

- Locale rimessa di piano cantinato censito al Foglio 7 Particella 445 Subalterno 81; Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 102; Rendita € 189,64 ; Via Teocrito n. 1 Scala B Interno 5 Piano S1 - intestato al debitore esecutato B.C. per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] non debitrice (documentazione catastale AL-4). La planimetria catastale dell'immobile è difforme dallo stato dei luoghi in ordine alla sagoma del locale ed alla sua composizione interna.

3.3 Confini

Immobile 1

L'immobile confina a nord con area su corsia condominiale, ad ovest con area su cortile privato a sud con altro immobile del piano e con vano scala condominiale, ad est con altro immobile del piano e con area su corsia

condominiale.

Immobile 2

L'immobile confina a nord con area su corsia condominiale, ad ovest con area su cortile privato a sud con altro terrazzo del piano e con vano scala condominiale, ad est con altro terrazzo del piano e con area su corsia condominiale.

Immobile 3

L'immobile confina a nord con vano scala ed immobile di altra ditta, ad ovest con corsia carrabile coperta, ad est e sud con terrapieno e corte condominiale.

4. Dati di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono coerenti con quelli della relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento colpisce quote di beni di proprietà del debitore esecutato.

In particolare si segnala che gli immobili pignorati appartengono alla comunione coniugale tra l'esecutato e la sig.ra ██████ non debitrice e risultano pignorati per l'intero contro entrambi i coniugi.

5. Proprietà e provenienza dell'immobile in capo ai debitori esecutati

Dalla relazione notarile prodotta in documentazione e dagli ulteriori accertamenti svolti dallo scrivente risulta quanto segue.

Immobile 1 e immobile 2

Gli immobili sono pervenuti entrambi al debitore esecutato in comunione legale dei beni giusta atto di compravendita del 08/10/1999 rep 14714 a ministero del notaio Lo Giudice Carmela di Aci Catena trascritto il 15.10.1999 ai nn. 35809/26007 da potere di T.S. ed S.P. (AL-5) ai quali gli



immobili erano a loro volta pervenuti per atto di vendita del 05.05.1988 a rogito del notaio A. D'Amico trascritto il 06.05.1988 ai nn. 17963/13325.

Immobile 3

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in comunione legale dei beni per atto di compravendita del 26/03/2004 rep 22238 a ministero del notaio Vacirca Giovanni di Acicastello trascritto il 01.04.2024 ai nn. 16395/10981 da potere di C.S. (AL-6) al quale l'immobile era a sua volta pervenuto per averlo costruito su terreno acquistato con atto di compravendita del 13/11/1984 a rogito notaio De Rubertis di Acireale trascritto il 27/11/1984 ai nn. 45495/36844 da potere di [REDACTED]

6. Descrizione degli immobili

- Immobile 1

Trattasi di un appartamento oggi collegato internamente all' altro immobile soprastante anch'esso oggetto di pignoramento (immobile 2 trattato successivamente). L'appartamento è ubicato al secondo piano (ultima elevazione) di uno dei fabbricati (palazzina "B") del complesso edilizio denominato "La Mirage", ubicato ad angolo tra la via Nizzeti e la via Teocrito del comune di Aci Catena (FO-1/2/3/4).

Le palazzine del complesso sono disposte "a schiera" e comprendono un piano cantinato e tre ulteriori elevazioni fuori terra concluse in prevalenza da terrazzi, alcuni edificati nel corso della storia del fabbricato con locali di varia sagoma. Il complesso, riferibile alla fine degli anni 80, è realizzato con strutture in calcestruzzo armato, solai e balconi in latero cemento, tramezzature interne e tamponature in laterizi, finiture tradizionali. Le palazzine sono edificate in ritiro rispetto alla strada ed originano in tal modo

una breve fascia a verde sulla quale si aprono gli ingressi principali.

Il complesso presenta uno stato d'uso ordinario in relazione all'epoca di costruzione, con qualche traccia di vetustà in particolare a carico dei balconi.

Con riferimento alla indicativa pianta dei luoghi allegata (PL-1), l'appartamento si compone

- di due vani orientamento est disposti in successione, il primo delle indicative dimensioni di ml 5.10x5.75 (vano "1" - foto FO-5/6) ed il secondo delle indicative dimensioni di ml 2.00 x 4.00 (vano "2" - Foto FO-7/8) costituente in origine la cucina dell'appartamento.

- di due ulteriori camere orientamento ovest rispettivamente delle dimensioni di indicativi ml 4.00x4.00 (vano 3 - foto FO-9/10) e ml 4.25 x 3.70 (vano 4 - foto FO-11/12) con interposti il wc (foto FO-13/14) ed un piccolo disimpegno (foto FO-15).

I vani si affacciano tutti sul balcone che accompagna i retrospetti del fabbricato (foto FO-16). Questo balcone per una parte è chiuso con una veranda i profilati metallici e vetri che costituisce anche l'attuale locale cucina dell'appartamento (foto FO-17/18).

L'immobile ha altezza di circa ml 2.75, è pavimentato con mattonelle ceramiche e rifinito con ordinarie idropitture o carte da parati. Il wc ha le pareti piastrellate sino ad altezza di circa ml 2.00.

Gli infissi esterni sono in legno e vetri con persiane in legno. Le porte interne, laccate ed in prevalenza del tipo scorrevole, sembrerebbero sostituite nel corso della storia dell'appartamento .

L'immobile presenta tracce di umidità ed in generale segni di carenza

manutentiva.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia con interruttore differenziale. Per gli impianti non sono disponibili certificazioni di buona esecuzione e rispondenza alle norme.

- Immobile 2

Trattasi di immobile censito in catasto con destinazione di deposito, realizzato nei primi anni 90 in una parte dell'originario terrazzo della palazzina e di fatto costituente un volume abitativo collegato al sottostante appartamento "Immobile 1" da una scala interna a chiocciola, oltre che accessibile anche dal vano scala comune.

Con riferimento alla indicativa pianta dei luoghi allegata (PL-2), l'immobile si compone di un locale cucina-pranzo (locale "1" Foto FO-19/20) delle indicative dimensioni di ml 7.90 x 8.15 accessoriato con comino e di un successivo ambito (locale "2" foto FO-21/22) delle dimensioni indicative di ml 8.20 x 1.80 separato da infissi a vetri, comprendente una zona giorno ed una lavanderia. Dal vano "1" ha direttamente accesso il wc che ha a sua volta indicative dimensioni di ml 2.65x2.45 (foto FO-23/24).

L'immobile ha copertura a falde inclinate tegolate di altezza variabile da indicativi ml 3.10 a ml 1.85 realizzata con orditura in legno a vista.

Il pavimento è piastrellato con mattonelle ceramiche, le pareti sono tinteggiate ed in parte rivestite con carte, il wc ha pareti piastrellate. I lati nord ed ovest sono delimitati da un muretto sormontato da infissi metallici a vetri, il lato est prevalentemente chiuso da un muro cieco.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico collegati al sottostante appartamento "Immobile 1".



Trattasi di un locale rimessa al piano cantinato, rifinito al civile dotato di accesso carrabile dalla corsia condominiale (foto FO-25) e di accesso pedonale dal vano scala (FO-26).

Il locale ha altezza di circa ml 3.00 e si compone di due ambiti dei quali il primo delle indicative dimensioni di ml 9.65x9.05 (FO-27/28) ed il secondo delle dimensioni di ml 4.35 x 4.05 accessoriato con un soppalco metallico posto ad altezza di circo ml 1.80 (foto FO-29). La pareti est e sud sono dotate di finestre lucifere prospettanti sull'area condominiale lato ingresso palazzina.

Nell'angolo sud ovest dell'ambito principale è presente un piccolo locale delle dimensioni interne di ml 2.20 x 2.15 delimitato da tramezzi.

Per quanto individuabile la rimessa in atto ingloba una parte del vano scala comune, all'interno del quale è realizzato anche un piccolo wc della larghezza di circa ml 0.90 (foto FO-30).

Detta rimessa è dotata di impianto elettrico per il quale non sono disponibili certificazioni di buona esecuzione e rispondenza alle norme e presenta condizioni d'uso ordinarie in relazione all'epoca di costruzione dell'edificio.

7. Superficie commerciale e superficie netta

La superficie commerciale degli immobili è stata ottenuta con l'applicazione dei seguenti coefficienti di ragguglio (Linee guida Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e DPR 138/98)

- 100% della superficie calpestabile, della superficie dei divisori interni e dei muri perimetrali esterni;
- 50% della superficie di muri perimetrali comuni;



30% della superficie di balconi e terrazzi di piano sino a 25 mq e 10% per l'eccedenza;

- 50% delle superfici verandate ;

- 10% delle terrazze non direttamente collegate alle camere.

Immobile 1

Con l'applicazione degli indicati coefficienti di ragguglio la superficie commerciale dell'immobile è pari a

mq $92.65+20.64 \times 0.30+17.60 \times 0.50 =$ mq 108

La superficie netta computata con gli stessi coefficienti di ragguglio tenendo conto della sola superficie effettivamente praticabile dell'immobile

è pari a

mq $81.53+20.64 \times 0.30+17.60 \times 0.50 =$ mq 97

in tal modo con un rapporto rispetto alla superficie commerciale pari a 0.90.

Immobile 2

La superficie commerciale dell'immobile è pari in atto a mq 88

La superficie netta computata con gli stessi coefficienti di ragguglio computando la sola superficie effettivamente praticabile dell'immobile è pari a mq 77 .

Tenuto conto tuttavia che questo immobile, come si preciserà nel seguito, non risulta regolare, ai fini estimativi esso sarà computato alla stessa stregua di una terrazza di pertinenza dell'appartamento non direttamente collegata alle camere e, dunque, con l'applicazione del coefficiente di ragguglio pari al 10%. alla superficie risultante dopo la messa in pristino.

Con la superficie del terrazzo dopo l'esecuzione delle opere di regolarizzazione di cui si preciserà di seguito segue

mq 80 x 0.10 = in c.t. mq 8

Immobile 3

La superficie commerciale dell'immobile è pari nello stato di fatto a mq 125

8. Regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili 1-2-3

Trattandosi di immobili facenti parte dello stesso edificio, in questo capitolo verranno trattati unitariamente.

Dalle informazioni assunte direttamente presso l'UTC il fabbricato ricade in zona omogenea C1 - Edilizia espansione residenziale - di cui all'Art. 27 R.E. del vigente PRG approvato con D.A. 305 del 03/05/1993.

Ai sensi dell'art. 30 c. 2 DPR 380/2001 si omette di produrre il certificato di destinazione urbanistica.

L'appartamento (immobile 1) ed il locale in sottotetto (immobile 2) occupano rispettivamente parte del secondo e del terzo piano della palazzina denominata "B" (terza e quarta elevazione dalla strada). Il locale con destinazione di rimessa (immobile 3) è collocato al piano seminterrato lato strada (sud) della stessa palazzina.

Il progetto del complesso edilizio è stato assentito con concessione edilizia rilasciata in testa alla Ditta [REDACTED] in data [REDACTED] (pratica 148/84 - AL-7 con stralcio del piano cantinato di interesse) e successiva concessione in variante in data 20/11/1987 (AL-8 con stralci appartamento e originario terrazzo).

Così come espressamente riportato nel documento e negli elaborati allegati, la concessione in variante del 20/11/1987 è stata rilasciata limitatamente ai piani terra, primo e secondo della costruzione, restando in tal modo escluse dall'approvazione in particolare le modifiche introdotte con la variante al



piano cantinato e segnatamente al garage di cui occupa che risulta realizzato proprio secondo questi lineamenti progettuali all'epoca non assentiti (AL-9 Stralcio del garage in variante – locale 5)

Per le opere strutturali del complesso è stato rilasciato certificato di collaudo in data 10.08.1987 e conformità di Genio Civile prot. 16755/87.

In data 15/09/1992 in ditta ai proprietari dell'epoca è stata rilasciata concessione edilizia per la realizzazione di un tetto a falde da realizzare a copertura delle superfici terrazzate che concludevano la palazzina B, compreso il terrazzo qui di interesse (AL-10). Valutando dai disegni assentiti il progetto prevedeva la realizzazione di un tetto a falde inclinate con pendenza pari al 35% rappresentato senza ulteriori dettagli in ordine alle modalità esecutive, destinato unitariamente a costituire copertura di tutti i terrazzi della palazzina con la sola esclusione di una piccola area lato sud.

Non si dispone di certificazioni di regolare esecuzione delle opere né di altra documentazione di conclusione dei lavori. Le opere esistenti nel terrazzo di cui trattasi sono diverse da quelle assentite con la cennata concessione.

Per gli immobili oggetto della presente relazione non si dispone di certificati di abitabilità/agibilità.

9. Irregolarità rilevate negli immobili, procedure e costi di regolarizzazione

Immobile 1

Nell'appartamento sono state riscontrate modifiche interne nonché la chiusura di una parte del balcone con una veranda nella quale è collocata la cucina.

È stato riscontrato inoltre il collegamento interno dell'appartamento con

l'immobile "2" che di fatto ne costituisce un ampliamento. Il collegamento risulta realizzato stabilmente mediante foratura del solaio di interpiano e collocazione di scala a chiocciola.

Per la regolarizzazione di queste opere può prevedersi la eliminazione del collegamento interno con l'immobile soprastante. La eliminazione della cucina esistente nella veranda e il suo rifacimento nel vano "2" nel quale prevedibilmente si dispone degli scarichi originari. La regolarizzazione della veranda o, in alternativa, la sua eliminazione. La regolarizzazione delle modifiche nell'appartamento.

Per le opere edili ed accessorie si stima con computo a parte

€ 2.000,00

Per la pratica di regolarizzazione edilizia e catastale comprese

le spese tecniche si stima

€ 1.500,00

Sommano € 3.500,00

Oltre IVA sui lavori

Immobile 2

L'immobile "2" presenta una sagoma diversa da quella rappresentata nel progetto di cui alla concessione edilizia del 15.09.1992 che prevedeva l'unitaria copertura pressoché di tutto il terrazzo della palazzina. L'immobile possiede inoltre altezze di gronda e di colmo - per quanto rilavabile dai disegni di progetto - maggiori di quelle approvate, e costituisce in conclusione un volume edilizio non assentito. Dagli accertamenti svolti direttamente presso l'UTC non risulta che per detto immobile "2" siano state presentate sanatorie edilizie o intraprese procedure di regolarizzazione.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della

legge n. 47/1985 o dell'art 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e non risulta sanabile o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC e presso l'Ufficio Patrimonio comunale a carico dell'immobile medesimo non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà

Per questo immobile "2" si prevede l'integrale rimozione delle opere esistenti con ripristino del terrazzo originario, compresa la chiusura del solaio di comunicazione con l'appartamento sottostante.

I costi dei lavori e delle pratiche edilizie sono stati calcolati con il computo metrico allegato (AL-11) e possono riepilogarsi come di seguito:

Importo lavori di messa in pristino in c.t.	14.200,00
---	-----------

Costi pratica di regolarizzazione	1.000,00
-----------------------------------	----------

Costi di rettifica catastale	500,00
------------------------------	--------

Spese tecniche	1.500,00
----------------	----------

TOTALE	€ 17.200,00
---------------	--------------------

oltre IVA sui lavori

Immobile 3

L'immobile è stato realizzato secondo i lineamenti progettuali della variante di cui al provvedimento del 20.11.1987 che, come detto, non è stata approvata per la parte riguardante il piano cantinato. Detto immobile, pertanto, allo stato risulta difforme per sagoma, volume e composizione interna rispetto al progetto originario assentito che prevedeva, per quanto dai grafici depositati presso l'UTC, box e cantinole (già in AL-7).

Sulla base della documentazione disponibile l'immobile di cui trattasi non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della legge n. 47/1985 o

dell'art 46 c. 5 D.P.R. 380/01 non risulta sanabile o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003.

A causa delle sue cennate difformità rispetto al progetto originario di cui alla concessione edilizia del 28.12.1985 per l'immobile in questa sede non possono formularsi ipotesi di regolarizzazione.

Per la sua localizzazione l'immobile è collegato strutturalmente a tutti gli altri immobili della palazzina.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC e presso l'Ufficio Patrimonio comunale a carico dell'immobile medesimo non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà.

10. Valutazione degli immobili

Il più probabile valore di mercato degli immobili è stato determinato mediante l'applicazione di due distinti metodi di stima e più precisamente

- il metodo di stima "sintetico comparativo" applicato all'unità di superficie commerciale, avendo assunto quale riferimento i valori medi di mercato di immobili simili in condizioni ordinarie ed avendo tenuto conto della specifica ubicazione geografico-urbanistica del bene, della sua consistenza, della vetustà, del grado di rifiniture e dello stato di conservazione nonché delle caratteristiche intrinseche dell'intero edificio.

- il metodo di stima "analitico" basato sulla capitalizzazione del reddito ritraibile dall'immobile in relazione al mercato delle locazioni della zona.

Il fabbricato è ubicato in area periferica ricadente tra le frazioni di Aci S Filippo e San Nicolò, che a partire dagli anni ottanta ha visto una progressiva espansione edificatoria in particolare lungo la via Nizzeti, arteria di collegamento extraurbano che raggiunge la poco distante Catania.

L'immobile è collocato al secondo piano di un fabbricato di quattro corpi a schiera di complessive tre elevazioni con ascensore, autonomamente accessibili dalla strada.

Immobile 1 e Immobile 2 (ricondotto a terrazzo)

Tenuto conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'odierno immobile "2" ed inoltre della circostanza che fini della vendita il terrazzo residuo non potrebbe essere in ogni caso utilmente destinato a costituire un autonomo lotto di ipotizzabile interesse commerciale, i due immobili "1" e "2" - appartamento e conclusivo terrazzo - in questa sede vengono trattati unitariamente.

L'appartamento presenta un ordinario stato manutentivo ed un impianto distributivo sostanzialmente funzionale con buona luminosità. La valutazione è stata condotta in questa sede senza tenere conto del suo attuale collegamento con l'immobile soprastante risultato come detto irregolare sul piano edilizio. La superficie corrispondente all'odierno immobile collegato (immobile 2) è stata considerata alla stregua di una superficie terrazzata di pertinenza, in particolare stimata dopo che abbiano avuto luogo i lavori di messa in pristino delle opere attuali e considerati i relativi costi.

Ai fini della determinazione del più probabile valore immobiliare nella zona, è stata svolta una analisi di mercato tenendo in considerazione

- n. 2 inserzioni di compravendita reperite attraverso gli annunci commerciali (via Teocrito rif. Idealista n. 30141812 - via Teocrito rif. immobiliare.it n. 115/24). Il valore unitario medio di questi appartamenti con analoga collocazione e sostanzialmente assimilabili per tipologia a quello in stima, tenuto conto della riduzione del prezzo di offerta indicata nel 20%

dagli operatori di settore, è risultato pari ad €/mq 1.060,00 ;

- le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame – Aci Catena sub urbana Zona E1 microzona 3 - relative al 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile) nelle quali i valori delle abitazioni civili variano nell'intervallo €/mq 840-1.250 con valore medio pari a €/mq 1.045 ,00 (AL-12).

Tenuto conto infine dell'intervallo di valori risultanti allo scrivente da proprie informazioni confidenziali reperite presso operatori del settore, il valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale per immobili in condizioni ordinarie di tipologia comparabile con quello in stima si ritiene che possa essere stabilito in conclusione in €/mq 1.100,00 .

Considerate le caratteristiche specifiche dell'appartamento attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi di sintesi degli elementi determinanti ai fini della valutazione

K1- coeff. di età e manutenzione edificio	0.95
K2 - coeff. spazi condominiali	0.95
K3 - coeff. di luminosità dell'immobile ed esposizione	1.00
K4 - coeff. manutenzione immobile	0.90
Coefficiente correttivo totale	Ktot = 0.81

Segue il valore dell'immobile pignorato calcolato con metodo comparativo e con le superfici commerciali prima determinate:

Appartamento mq	108,00
Terrazzo mq	8,00
Sommano mq	116,00
mq 116 x 0.81 x €/mq 1.100,00 = in c.t. € 103.356,00	

Il secondo metodo applicato per la determinazione del valore dell'immobile è il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Da indagini di mercato il più probabile canone locativo dell'immobile di cui trattasi in condizioni ordinarie dopo le regolarizzazioni è stato determinato per comparazione in €/mese 450,00.

Valutando per la tipologia di edificio nel 30% del reddito annuo lordo l'ammontare delle spese per imposte, manutenzioni, assicurazione ed ammortamenti e capitalizzando al saggio del 3,5 % segue il valore dell'immobile con l'applicazione del metodo analitico:

$$\text{€/mese } 450,00 \times 12 \times (1 - 30\%) / 0.035 = \text{€ } 108.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi estimativi esposti, il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi a muri vuoti risulta quindi pari a:

$$(\text{€ } 103.356,00 + \text{€ } 108.000,00) / 2 = \text{in c.t. € } 105.680,00$$

comprensivo delle parti condominiali comuni e di tutto quanto altro nascente dallo stato dei luoghi e dall'atto di compravendita.

Tenendo conto di una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20 % del valore stimato segue :

$$105.680,00 \times (1 - 20\%) = \text{in c.t. € } 84.544,00$$

Detraendo i costi necessari per le regolarizzazioni edilizie e catastali , pari a € 3.500,00 + 17.200,00) = € 20.700,00 come precedentemente calcolati

segue

$$\text{€ } 84.544,00 - 20.700,00 = \text{in c.t. € } 63.850,00$$

Immobile 3 – box auto

Da informazioni confidenziali assunte direttamente dallo scrivente il valore

medio ordinario al metro quadrato commerciale dei box auto nella zona di cui trattasi può fissarsi nell'intervallo €/mq 800-900.

Questo valore trova sostanziale riscontro anche nell'intervallo dei valori pubblicato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che risulta compreso tra €/mq 800-1200.

Assunto a base di stima il valore unitario di €/mq 1.000,000 pari alla media dell'intervallo dei valori pubblicato dall'Osservatorio immobiliare, con la superficie commerciale del box prima calcolata ed introdotto il fattore correttivo di superficie stimato nella specie pari a 0.85 segue il più probabile valore di mercato

$$\text{mq } 125 \times \text{€/mq } 1.000,00 \times 0.85 = \text{€ } 106.250,00$$

Il secondo metodo applicato per la determinazione del valore dell'immobile è il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Da indagini di mercato svolte dallo scrivente il più probabile canone locativo dell'immobile di cui trattasi tenuto conto della sua superficie è stato determinato per comparazione in €/mese 400,00.

Valutando nel 30% del reddito annuo lordo l'ammontare delle spese per imposte, manutenzioni, assicurazione ed ammortamenti e capitalizzando al saggio del 3.5% segue il valore dell'immobile con l'applicazione del metodo analitico:

$$\text{€/mese } 400,00 \times 12 \times (1 - 30\%) / 0.035 = \text{€ } 96.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi estimativi esposti, il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi può quindi indicarsi pari a:

$$(\text{€ } 106.250,00 + 96.000,00) / 2 = \text{in c.t. € } 101.000,00$$

Stimata complessivamente pari al 45% la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia e la irregolarità urbanistico-edilizia come esposto non regolarizzabile (quanto al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e quanto al 30% per la irregolarità) segue

$101.000,00 \times (1-45\%) = \text{in c.t. } \text{€ } 55.500,00$

Lo scrivente non è in grado di indicare la quota millesimale degli immobili pignorati e l'esistenza di eventuali morosità di natura condominiale in quanto la richiesta formulata all'amministratore del condominio all'indirizzo mail disponibile (AL-13) non ha avuto riscontro.

11. Utilizzo degli immobili

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono in atto utilizzati dal debitore esecutato e famiglia.

12. Vendita degli immobili

Si indica le vendita dei tre immobili pignorati facenti parte dello stesso fabbricato, in unico lotto.

Le caratteristiche dell'appartamento, tenuto conto della sostanziale irregolarità edilizia dei locali in sopraelevazione, non consentono ipotesi di frazionamento. Non si ritiene inoltre, come già detto, che ai fini della vendita l'area residua soprastante all'appartamento possa essere utilmente separata per costituire unico lotto di ipotizzabile interesse commerciale.

Considerata l'assenza di aree di parcheggio all'interno del condominio e tenuto conto dell'ubicazione del palazzo in una strada con scarsa capienza di parcheggio, di specie in prossimità dell'edificio, si stima vantaggioso sul piano del valore di mercato e dell'interesse commerciale degli immobili l'inclusione dell'ampio garage in unico lotto di vendita con

gli altri immobili pignorati.

Con tutte le precisazioni e le considerazioni svolte per ciascun immobile ai precedenti capitoli della relazione ai quali comunque si rimanda per un quadro più completo ed esaustivo, si propone la vendita in unico lotto del compendio immobiliare pignorato oggi formato come di seguito.

Immobile 1 - Appartamento posto al secondo piano, interno 3, scala "B" del complesso edilizio denominato "La Mirage" ubicato in via Teocrito del comune di Aci Catena. L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, tre camere e servizi con balconi nel retro prospetto del fabbricato.

Immobile 2 - Immobile soprastante all'appartamento di cui al precedente punto 1, direttamente collegato da scala interna ed inoltre accessibile dal vano scala condominiale. L'immobile comprende un unico ampio vano suddiviso in vari ambiti che, come si preciserà meglio nel prosieguo, è stato edificato a copertura dell'originario terrazzo.

Immobile 3 - Ampio locale al piano cantinato della stessa palazzina, dotato di accesso carrabile dalla corsia condominiale, di altro accesso pedonale dal corpo scala e di finestre lucifere prospicienti su terreno condominiale.

Valore complessivo del lotto :
€ 63.850,00 + 55.500,00 = € 119.350,00

13. Trascrizioni ed iscrizioni da cancellare alla vendita

Sulla base della certificazione rilasciata dal notaio Roberta Di Mariano allegata agli atti e delle ispezioni ipotecarie aggiornate eseguite dallo scrivente (AL-14), a carico degli immobili pignorati nel ventennio risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la



Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania il 28/02/2017 ai nn. 7062/963, montante ipotecario di € 40.000,00 e capitale di € 20.086,53 contro il debitore esecutato per la metà indivisa del diritto di proprietà ed a favore del medesimo [REDACTED] creditore del pignoramento.

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania il 02/05/2017 ai nn. 15147/2176, costituita dai coniugi [REDACTED] debitore esecutato e [REDACTED] co atto 18/04/2017 a rogito notaio Cannavò di Lentini, Rep. N. 10121, Racc. n. 7333 in favore del sig. B.S. , montante ipotecario di € 150.000,00 a garanzia del debito del medesimo importo, non meglio specificato in seno al suddetto atto.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania il 31/10/2022 ai nn. 49287/37767, Ufficiale Giudiziario Repertorio 1720/2022 del 05/10/2022 in favore di [REDACTED] per l'intera proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento , contro il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà di un mezzo indiviso ciascuno in comunione legale.

14. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati consistenti nell'appartamento di secondo piano Pal. B del complesso edilizio "La Mirage" di via Teocrito 5 Aci Catena, soprastante immobile, oggi deposito, collegato internamente all'appartamento e garage di piano cantinato della stessa palazzina per i quali si indica la vendita in unico lotto, tenuto conto delle irregolarità riscontrate e dei costi di regolarizzazione, ove possibile, può stimarsi alla data odierna in complessivi € 119.350,00 .

Sono allegati alla presente relazione in distinti elaborati

- AL-1 Verbale di sopralluogo
- AL-2 Estratto di mappa - Pianta sub 19 – Visura storica sub 19
- AL-3 Pianta sub 22 – Visura storica sub 22
- AL-4 Pianta sub 81 – Visura storica sub 81
- AL-5 Atto di compravendita 08/10/1999
- AL-6 Atto di compravendita 26/03/2004
- AL-7 Concessione edilizia 28/12/85 e stralci elaborati
- AL-8 Concessione edilizia variante 20/11/87 e stralci elaborati
- AL-9 Stralcio previsione garage in variante
- AL-10 Concessione edilizia 15/09/92 e stralci elaborati
- AL-11 Computo metrico lavori regolarizzazione
- AL-12 Quotazioni immobiliari OMI Agenzia Entrate
- AL-13 Richiesta informazioni amministratore
- AL-14 Visure ipotecarie
- PL-1 Pianta indicativa dell'appartamento
- PL-2 Pianta indicativa del terrazzo
- PL-3 Pianta indicativa del box auto
- da FO-1 a FO-30 Documentazione fotografica

Per quanto sopra esposto il sottoscritto tecnico estimatore ritiene di avere
adempito al mandato affidatogli.

Catania, 07.04.2025

