

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA



Sezione esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.
Coop. per Azioni

Contro

(omissis)



N° 1182/13 Reg. Gen. Esec. Imm.

Giudice dell'esecuzione dott. ssa FLORIANA GALLUCCI

Esperto dott. agr. ANTONINO CARUSO

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

1 - PREMESSA

Con il provvedimento del 14/04/2016, l'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Floriana Gallucci assegnava al sottoscritto dott. agr. Antonino Caruso, iscritto all'Albo degli Agronomi della Provincia di Catania al n. 647, nonché a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Catania al n. 298/Agronomi, il seguente incarico:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da 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 bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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 corrispondenza 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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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



vigente;

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

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

k) verifichi, inoltre ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 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.

l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state



emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

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

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia dei beni la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi e 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;

s) determini il valore di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo, in ogni caso, un piano di vendita dell'immobile o dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in forma digitale secondo le "indicazioni" di



cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quanto si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 08/06/2016, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.



2 - LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali iniziano il giorno 30/06/2016 alle ore 16,00 in Aci Catena, previo avviso alle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. e PEC del 15/06/2016, alla presenza della parte esecutata, dopo aver letto il mandato ricevuto, prendendo appunti su fogli separati e scattando delle fotografie.

3 - RISPOSTA AI QUESITI

a) Identificazione, ubicazione, dati catastali e confini del bene pignorato

Il bene in oggetto, costituito da due unità immobiliari collegate all'interno, è sito nel Comune di Aci Catena, provincia di Catania, Via IV Novembre nn. 69 e 71; e precisamente da un immobile di civile abitazione al piano rialzato, interno n. 1 di un edificio condominiale avente accesso dal numero civico 71 della via IV Novembre, costituito da tre vani ed accessori, con antistante cortiletto di proprietà esclusiva, e da un garage a piano cantinato dello stesso edificio, avente accesso dal numero civico 69 della stessa via IV Novembre, di mq 53. Sono iscritti al Catasto dei Fabbricati, del Comune di Aci Catena, per l'appartamento foglio 3, particella 2007, sub 26 (ex sub 3), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 99 e totale escluse aree scoperte di mq 93, Rendita € 326,66, Via IV Novembre n. 71, piano terra, interno 1, e per il garage foglio 3, particella 2007, sub 24 (porzione ex sub 15), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 53, Superficie Catastale totale mq 53, Rendita € 139,60, Via IV Novembre n. 69, piano S1.

Entrambi i subalterni sono intestati all'esecutata (omissis), con proprietà per 1/1 e in regime di separazione dei beni.

Quanto all'appartamento, esso confina a nord con appartamento proprietà [REDACTED], a est con androne dell'edificio, a sud con via IV Novembre e ad ovest con fabbricato proprietà [REDACTED]. Quanto al garage, esso confina a nord e sud con garage altre



proprietà, a sud con terrapieno stessa proprietà dell'esecutata, e ad ovest con spazio di manovra da cui ha accesso, e garage di proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Dal sopralluogo effettuato si evince che sia l'appartamento, sia il garage corrispondono in linea generale per sagoma, posizione e superficie a quanto indicato negli atti catastali (visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa), ad eccezione di una piccola veranda di mq 1,85 realizzata sul balcone interno, che affaccia sulla corte.

b) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Dopo controlli effettuati sulla documentazione esistente agli atti, i dati inerenti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Aci Catena, foglio 3, particella 2007, sub 24 e 26, alla data di trascrizione del pignoramento risultavano essere corretti.

c) Proprietà dei beni

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere di proprietà della parte esecutata (omissis) per 1000/1000 ed in piena proprietà.

d) Provenienza del bene

Gli immobili in oggetto di proprietà alla parte esecutata (omissis), sono così pervenuti: alla parte esecutata (omissis) gli immobili sono pervenuti giusto atto di vendita redatto dal Notaio Francesco Grassi Bertazzi del 26/03/2008, trascritto in data 01/04/2008 ai nn. 18062/11923, da potere di [REDACTED]

Al signor [REDACTED] gli immobili erano così pervenuti:

quanto all'immobile Foglio 3, particella 2007 sub 26, per ½ giusto atto di vendita redatto dal Notaio Adriana Milazzo del 12/06/2001, trascritto il 13/01/2003 ai nn. 21832/16385, da potere di [REDACTED] e per ½ giusto atto di vendita del Notaio Adriana Milazzo del 09/01/2003, trascritto ai nn. 1399/1088,



da potere di [REDACTED]

Alla Signora [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per l'atto di vendita redatto dal Notaio Adriana Milazzo del 12/06/2001, trascritto il 13/01/2003 ai nn. 21832/16385, da potere di [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita redatto dal Notaio Adriana Milazzo del 03/12/1993, trascritto il 07/12/1993 ai nn. 40726/30626, da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita del Notaio Fabrizio Grassi del 24/06/1988, trascritto il 28/06/1988 ai nn. 25333/18672, da potere di [REDACTED]

Quanto all'immobile Foglio 3, particella 2007, sub 24, esso proviene da atto di vendita del notaio Adriana Milazzo del 18/11/2002, trascritto il 20/11/2002 ai nn. 43769/32725, da potere dei signori [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] cui era pervenuto giusto atto di vendita del Notaio Fabrizio Grassi del 24/06/1988, trascritto il 28/06/1988 ai nn. 25333/18672 da potere di [REDACTED]

e) incompletezza della documentazione

Il sottoscritto esperto ha eseguito il controllo relativo alla completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente riscontrandone la regolarità.

f) iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame dei documenti ipotecari risultano da cancellare con il decreto di trasferimento le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo a favore della



Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni,
contro l'esecutata (omissis) con atto a rogito Notaio Francesco Grassi
Bertazzi del 26/03/2008, rep. 5488/2985 ed iscritta a Catania il
01/04/2008 ai nn. 18063/3054. Ipoteca per Euro 127.500,00 su un mutuo
di Euro 85.000,00, gravante sull'intero lotto;

Iscrizione: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del
19/09/2012 n. 473/2012, Tribunale di Catania, Sez. Mascalucia, iscritta il
10/10/2012 ai nn. 47691/4248 a favore della Banca Agricola Popolare di
Ragusa Società Cooperativa per Azioni, contro l'esecutata (omissis).
Sorte capitale di Euro 6.909,55, Ipoteca di Euro 13.000,00, gravante
sull'intero lotto;

- Trascrizione: Pignoramento del 12/11/2013 n. 8243/2013, Uff. Giud.
Corte di Appello di Catania, iscritto il 04/12/2013, ai numeri
58004/46703, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società
Cooperativa per Azioni, contro l'esecutata (omissis), gravante sull'intero
lotto

Dagli accertamenti effettuati risulta nel ventennio, a carico dell'appartamento, anche
un'iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,
Notaio Adriana Milazzo del 03/12/1993, rep. 6065, iscrizione del 07/12/1993 ai nn.
40727/5109, a cui segue, come documenti correlati, l'annotazione n. 212 del
09/01/2008, per cancellazione totale.

g) Identificazione catastale

Gli immobili oggetto delle presente procedura esecutiva sono iscritti al Catasto dei
Fabbricati del Comune di Aci Catena, per l'appartamento foglio 3, particella 2007, sub
26 (ex sub 3), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale



mq 99 e totale escluse aree scoperte di mq 93, Rendita € 326,66, Via IV Novembre n. 71, piano terra, interno 1 e per il garage foglio 3, particella 2007, sub 24 (porzione ex sub 15), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 53, Superficie Catastale totale mq 53, Rendita € 139,60, Via IV novembre n. 69, piano S1.

Entrambi i subalterni sono intestati all'esecutata (omissis) con proprietà per 1/1 e in regime di separazione dei beni.

h) Destinazione del bene

L'immobile rientra in zona "B2", ed il fabbricato è stato realizzato in conformità a quanto previsto nella stessa zona territoriale.

i) Conformità urbanistico - edilizia

La costruzione dell'immobile è stata effettuata in conformità alla concessione edilizia n. 7178 del 7 febbraio 1986, pratica n. 76/85, trascritta a Catania il 17 marzo 1986 ai nn. 9372/7407, nonché giusta concessione in variante n. 4659 del 25 febbraio 1988, pratica n. 76/85, trascritta a Catania il 24 marzo 1988 ai nn. 12334/9217, tutte rilasciate dal Comune di Aci Catena, e che per il garage, frazionato da un più ampio locale, è stata ottenuta concessione edilizia n. 9/96 del 12 aprile 1996, pratica n. 141/94, trascritta a Catania il 7 maggio 1996 ai nn. 14986/11576, rilasciata dal Comune di Aci Catena. Per gli stessi immobili è stata rilasciata licenza di abitabilità e di agibilità in data 11 maggio 1988, pratica n. 76/85 e che successivamente al frazionamento del garage non è stata presentata istanza per l'apposita autorizzazione di agibilità, pertanto dovrà essere presentata richiesta di agibilità per il garage.

j) Presentazione di eventuali domande di sanatoria

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena non è emerso nulla di irregolare, tant'è che sono state rilasciate le regolari autorizzazioni di abitabilità per gli appartamenti, e agibilità per i garage e cantine. Successivamente a



tali autorizzazioni apparentemente non risultano opere necessarie di domande di sanatoria, mentre per la cantina, da cui si sono ottenuti tre garage, compreso quello oggetto di pignoramento, non risulta l'agibilità dei locali e pertanto dovrà essere presentata nuova richiesta di agibilità per il garage pignorato.

k) Istanza di condono

Dal momento che nel balcone interno è stata realizzata abusivamente una veranda di mq 1,80, per la sua regolarizzazione dovrà essere presentata al Comune di Aci Catena relativa istanza di condono ai sensi della L.R. n. 4 del 16 aprile 2003, art. 20, previo pagamento di una sanzione di Euro 516,56, ridotta di un terzo, ed Euro 25,00 al mq, il cui costo ammonta ad Euro 390,56 oltre alle spese tecniche di presentazione dell'istanza.

l) Abuso in alcun modo sanabile

Per gli immobili in oggetto non esiste abuso in alcun modo sanabile.

m) Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Allo stato non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

n) Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati

Con il decreto di trasferimento risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, contro l'esecutata (omissis) con atto a rogito Notaio Francesco Grassi Bertazzi del 26/03/2008, rep. 5488/2985 ed iscritta a Catania il 01/04/2008 ai nn. 18063/3054. Ipoteca per Euro 127.500,00 su un mutuo



di Euro 85.000,00, gravante sull'intero lotto;

- Iscrizione: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 19/09/2012 n. 473/2012, Tribunale di Catania, Sez. Mascalucia, iscritta il 10/10/2012 ai nn. 47691/4248 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, contro l'esecutata (omissis). Sorte capitale di Euro 6.909,55, Ipoteca di Euro 13.000,00, gravante sull'intero lotto;
- Trascrizione: Pignoramento del 12/11/2013 n. 8243/2013, Uff. Giud. Corte di Appello di Catania, iscritto il 04/12/2013 ai numeri 58004/46703, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, contro l'esecutata (omissis), gravante sull'intero lotto.

o) Immobili gravati da censo, livello o uso civico

Per gli immobili in oggetto non esistono gravami da censo, livello o uso civico.

p) Spese lisce di gestione o di manutenzione e spese straordinarie

Nel condominio di cui gli immobili fanno parte, non esiste l'amministratore di condominio, nè esistono quote millesimali, e il compito di capo-condomino è svolto a turno fra gli stessi condomini. Le spese fisse di gestione e di manutenzione ammontano ad Euro 240,00 annue. Per quanto concerne le spese straordinarie, dal momento che nel fabbricato esiste un pozzo nero dove lo smaltimento dei reflui fognari viene effettuato periodicamente ogni due anni, ed il costo viene ripartito tra i condomini, la quota spettante all'esecutata ammonta ad Euro 200,00. Inoltre, non esistono spese straordinarie già deliberate, non esistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, non esistono procedimenti giudiziari relativi al bene e non esistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

q) Occupazione del bene

13



Alla data del sopralluogo gli immobili sono occupati dall'esecutata e dalla propria famiglia.

r) Individuazione del bene ed elementi utili per le operazioni di vendita

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto della procedura (subalterni 16 e 26) è sito in Aci Catena, via IV Novembre nn. 69 e 71, iscritto in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 2007, ed è costituito da un edificio condominiale di tre piani fuori terra adibito ad appartamenti per civile abitazioni e un 1 sottostrada adibito a garage. All'immobile si accede dalla via IV Novembre, con cui confina a sud, tramite accessi sia pedonali che carrabili. Del fabbricato fanno parte anche una antistante corte, rientrata rispetto alla strada e ai fabbricati limitrofi, adibita a parcheggio temporaneo dei residenti, e senza assegnazione di posti, e da una corte interna che permette l'accesso ai garage.

Il fabbricato è posto in zona centrale del paese, a metri 120 dalla chiesa principale (Matrice) e vicino ai principali servizi pubblici, esercizi commerciali, banche e scuole a circa 300 metri dal campo sportivo.

Le caratteristiche delle zone limitrofe sono prevalentemente residenziali.

I principali centri vicini sono: il capoluogo Catania, con aeroporto a circa Km 11; Acireale, con casello dell'autostrada a Km 2,2 circa; Aci Sant'Antonio a Km 1,3 circa.

Per quanto riguarda i collegamenti pubblici: l'aeroporto nel capoluogo e servizi di autobus locali.

Nel fabbricato risultano comuni a tutti i subalterni la corte, la scivola, la corsia di manovra e il locale autoclave, mentre non risulta tra i beni comuni non censibili (ingresso e vano scala) il subalterno 26, anche se il portone d'ingresso dell'appartamento è posto subito dopo l'ingresso principale del fabbricato, sicuramente per mero errore di trascrizione nell'elenco dei subalterni, mentre risulta un accesso



all'appartamento dall'annessa corte.

Il fabbricato, (i cui lavori sono iniziati il 25/07/1986, e terminati il 19/03/1988), nel suo insieme, presenta le seguenti caratteristiche strutturali: fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura a terrazza e tamponamenti esterni in laterizio. Nel fabbricato non vi è allaccio alla fogna comunale, mentre esiste un pozzo nero predisposto per la raccolta e lo smaltimento dei reflui.

Per il calcolo delle superfici sono state utilizzate planimetrie fornite dall'Agenzia del Territorio, e controlli e misure diretti sui luoghi, effettuati dal sottoscritto esperto, in sede di sopralluogo, mentre per il calcolo della superficie commerciale, la superficie lorda è stata ottenuta computando per intero, sia i muri perimetrali esterni, sia i muri interni, mentre sono state utilizzate superfici ponderate per balconi, giardini, accessi e quote percentuali per le superfici delle pertinenze.

Abitazione: appartamento di civile abitazione al piano rialzato, interno n.1, di un edificio condominiale con accesso da via VI Novembre n. 71, dall'altezza interna utile di m 2,87; suddiviso in: ingresso/disimpegno, sala da pranzo/soggiorno, cucina, ripostiglio, W.C., due camere matrimoniali e antistante cortiletto di proprietà, per una superficie netta di mq 79,14 e una superficie commerciale di mq 106,81, ottenuta parametrando muri, balconi, corte e veranda. L'esposizione è nord-sud.

Abitazione di buon livello con finiture medie, pavimenti in ceramica; il W.C. è molto spazioso, con pavimenti in ceramica e pareti piastrellate, sanitari di buona fattura. Gli infissi esterni e persiane sono in legno e cancelli in ferro, con funzione antiscasso, le aperture interne in legno tamburato, l'impianto elettrico sottotraccia apparentemente a norma di legge, l'impianto idrico a tubazione non visibile. Nell'appartamento non esistono impianti di riscaldamento e gas, mentre in una camera da letto vi è installato un condizionatore. Vi è anche un impianto televisivo e citofonico.





L'immobile è in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Garage: unico vano al piano cantinato dello stesso edificio, dall'altezza utile di m 2,65 e una superficie utile netta di circa mq 52,45, e superficie commerciale di mq 60,70, ottenuta computando per metà i muri di confine, con saracinesca basculante e pavimento in battuto di cemento; intonaco liscio alle pareti, e finestra per la presa di luce ed aria; impianto elettrico, sicuramente non a norma, e impianto idrico che porta acqua in una piletta. Una scala in legno collega il garage al soggiorno dell'appartamento tramite una botola in ferro.

L'immobile è in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Per entrambi gli immobili, gli impianti esistenti sembrano apparentemente a norma di legge, ma non esiste la relativa certificazione.

Inoltre, dalla lettura dell'atto di acquisto, si evince che è stata oggetto della vendita anche la comproprietà, per la quota di un mezzo indiviso, dello spazio antistante il garage, mentre nello stesso atto di compravendita, per entrambi i subalterni, si precisa che non è oggetto di vendita, neppure pro-quota, la terrazza tetto di copertura dell'edificio e dell'area ad essa sovrastante.

s) Valore del bene

Criteria di stima e metodologia estimativa seguita per la determinazione del valore:

Per la ricerca del valore di mercato da attribuire all'immobile è stato utilizzato il metodo di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa monoparametrica, e apportando successivamente aggiunte e/o detrazioni, ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale del bene alle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima.

Il parametro utilizzato è il metro quadrato di superficie come sotto determinato.

Al fine di reperire valori attendibili e realmente praticati in corso di compravendite, il



sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato sia nelle zone in cui è posto l'immobile, che in altre ad esse assimilabili, presso Agenzie immobiliari e consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania, e i valori unitari derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i *comparables* individuati pervenendo ad un valore medio al metro quadrato di Euro 1.050,00 per l'appartamento, ed un valore medio a metro quadrato di Euro 450,00 per il garage .

Per la misura delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, dove per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura, che trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Nel caso dei fabbricati in oggetto, con destinazione residenziale, la superficie commerciale si ottiene dalla somma: delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri di comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore di 25 centimetri; dalle superfici ponderate ad uso esclusivo terrazze, balconi, giardini ecc.; dalle quote percentuali delle superfici di pertinenza cantine, posti auto, soffitte, ecc. .

Per il garage, essendo una unità immobiliare a sè stante con propria rendita catastale, si procederà, tenendo conto di quanto sopra, alla sua specifica valutazione.

Calcolo delle superfici:

Abitazione:

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq



Appartamento	Sup. reale lorda	93,52	1	93,52
Balconi	Sup. reale lorda	8,15	0,30	2,44
Veranda	Sup. reale lorda	1,85	1	1,85
Sup. corte	Sup. reale lorda	90,00	0,10	9,00
	Totale	193,52		106,81

Garage:

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Garage	Sup. reale lorda	60,70	1	60,70
	Totale	1.094,96		60,70

Per l'appartamento, considerando il valore medio a mq di € 1.050,00 ricercato e la superficie parametrata, calcolata in mq 106,81, il valore dell'immobile è dato da:

$$\text{mq } 106,81 \times \text{€ } 1.050,00/\text{mq} = \text{€ } 112.150,05.$$

Il valore di mercato dell'immobile così calcolato è pari a € 112.150,05.

Per il garage, considerando il valore medio a mq di € 450,00 ricercato e la superficie parametrata, calcolata in mq 60,70, il valore dell'immobile è dato da:

$$\text{mq } 60,70 \times \text{€ } 450,00/\text{mq} = \text{€ } 27.315,00.$$

Il valore di mercato del garage così calcolato è pari ad 27.315,00.

Pertanto il valore degli immobili oggetto di pignoramento è dato da:

$$\text{€ } 112.150,05 + \text{€ } 27.315,00 = \text{€ } 139.465,05.$$

Il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è pari ad € 139.465,00 (Euro centotrentanovemilaquattrocentosessantacinque/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima:



- riduzione per l'assenza di garanzia per vizi € 24.406,37;
- spese relative ai lavori per la realizzazione degli impianti di riscaldamento e di gas, necessari per riportare l'appartamento alla normalità e certificazioni € 4.850,00;
- Spese tecniche e sanzioni per la regolarizzazione della veranda € 500,00;
- Spese tecniche, diritti di istruttoria e di segreteria per la richiesta di agibilità del garage € 750,00.

Tali adeguamenti e correzioni ammontano ad € 30.506,37.

Sottraendo la cifra appena ottenuta al valore di mercato degli immobili ricercato, si ottiene il prezzo base d'asta, pertanto si ha:

€ 139.465,00 - € 30.506,37 = € 108.958,63

Prezzo base d'asta arrotondato a € 109.000,00 (Euro centonovemila/00).

t) Riduzione del prezzo per l'assenza di garanzia

Ai fini dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto si è proceduto ad una riduzione del valore stimato del 17,5%, percentuale espressa in via cautelativa, anche se all'apparenza non esistono particolari vizi.

u) Modalità di vendita del bene

Le due unità immobiliari, oggetto della presente procedura, fanno parte dello stesso immobile anche se posti su piani differenti e con ingressi separati, ma collegati all'interno da una scala in legno, pertanto si possono considerare immobile ad uso abitativo e relativa pertinenza, così come è stato venduto all'esecutata, e la loro vendita può essere effettuata come unico lotto. Inoltre, da una ricerca effettuata dal sottoscritto esperto, presso le agenzie immobiliari della zona in questione, è emerso che sono più appetibili nel mercato gli appartamenti con garage.



v) Documentazione fotografica e planimetrica

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto esperto, ha scattato diverse fotografie, sia esternamente ai luoghi, che internamente al fabbricato, che allega alla presente relazione, così come allega le planimetrie degli immobili.

w) Accertamento di bene indiviso

Per quanto riguarda gli immobili oggetto della procedura esecutiva, non trattasi di beni indivisi, ma beni in piena proprietà dell'esecutata

x) Beni pignorati in quota

Per gli immobili in oggetto non risulta necessario procedere a progetti di divisione in quanto beni di unica proprietà.

4 – CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto della presente procedura, di proprietà dell'esecutata (omissis) per 1/1, costituiti da due unità immobiliari collegati all'interno tramite una scala in legno, e siti nel Comune di Aci Catena, provincia di Catania, Via IV Novembre nn. 69 e 71, sono formati da un appartamento di civile abitazione al piano rialzato, interno n. 1 di un edificio condominiale avente accesso dal numero civico 71 della via IV Novembre, costituito da tre vani ed accessori, con antistante cortiletto di proprietà esclusiva e da un garage a piano cantinato dello stesso edificio, avente accesso dal numero civico 69 della stessa via IV Novembre.

Gli immobili sono iscritti al Catasto dei Fabbricati, del Comune di Aci Catena, per l'appartamento foglio 3, particella 2007, sub 26 (ex sub 3), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 99 e totale escluse aree scoperte di mq 93, Rendita € 326,66, Via IV Novembre n. 71, piano terra, interno 1 e per il garage foglio 3, particella 2007, sub 24 (porzione ex sub 15), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 53, Superficie Catastale totale mq 53, Rendita € 139,60, Via IV

Novembre n. 69, piano S1.

Gli stessi immobili sono stati valutati come unico lotto, in quanto appartamento ad uso abitativo e relativa pertinenza, con annesso cortiletto di proprietà esclusiva il cui valore di mercato, così come precedentemente calcolato, è pari a € 139.465,00 (Euro centotrentanovemilaquattrocentosessantacinque/00) da cui si ottiene, sottraendo gli adeguamenti e le correzioni, un Prezzo base d'asta di € 109.000,00 (Euro centonovemila/00).

5 -- GLI ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Planimetrie dell'immobile di via IV Novembre nn. 69 e 71;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Onorario e nota spese.

Randazzo, li 04/10/2016

L'ESPERTO

dott. agr. Antonino Caruso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

