

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 221/2022 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Venera Fazio

L'Esperto Nominato
Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima
per l'esecuzione immobiliare promossa da:

SIENA NPL 2018 SRL

contro



Appartamento in Belpasso (CT), via Ettore Majorana n. 12, piano 1

Appartamento in Belpasso (CT), via Ettore Majorana n. 8 - 10, piano T

Premessa	a2
1. Identificazione dei beni pignorati	7
2. Verifica dei dati riportati.....	8
3. Verifica della proprietà in capo al debitore.	9
4. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni.....	10
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.....	10
6. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.....	12
7. Conformità urbanistica delle unità oggetto di esecuzione,	14
8. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condomin....	14
9. Verifica se i beni pignorato siano occupati dal debitore esecutato o da terzi.	16
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	17
11. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	19
12. Conclusioni.	25



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccìa con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 20/05/2025, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 23/05/2025 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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 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 di 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 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 bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

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

j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza 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 **DPR 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 competenti, le somme da pagare a titolo di

obblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie e 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 con il suo carattere storico-artistico;

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

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

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

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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);

r) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

la tipologia, l'altezza utile interna, la 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali 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 una 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 e 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 formato digitale secondo le indicazioni di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei** senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre



la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 22/08/2025 in presenza del sig.

██████████ nella qualità di fratello debitore esecutato ██████████
nonché possessore dell'appartamento ubicato a piano primo di via Ettore Majorana, il sig. ██████████ nella qualità di possessore dell'appartamento sito al piano terra di Via Ettore Majorana n. 10, così come riportato nel verbale del sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (allegato n. 2), redigendo altresì le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione (allegati n. 3), richiedendo le visure catastali e le planimetrie catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica (allegati da n. 6 e 7), le relative visure ipotecarie (allegato n. 5).



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, sono costituite da:

- a) *Alloggio sito in Belpasso (CT), Via Ettore Majorana n. 12, piano 1 (già Contrada Pietra Forcella, Via Russo Giusti snc) censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune, Foglio 25, part. 288, sub. 5, categoria A/2;*
- b) *Alloggio sito in Belpasso (CT), Via Ettore Majorana n. 10, piano T (già Via Russo Giusti snc) censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune, Foglio 25, part. 287, sub. 3 categoria A/2.*

1.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

L'immobile individuato al punto a del superiore paragrafo riguarda un appartamento adibito a civile abitazione ubicato in Belpasso (CT), facente parte di un edificio realizzata su tre livelli, terra, primo e secondo.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano, in un edificio multipiano, raggiungibile da vano scala interno comune, sormontato da copertura a falde inclinate, è censito al N.C.E.U. del comune di Belpasso (CT), al fogl. 25 part. 288, sub. 5.

Dal confronto dei luoghi con la planimetria catastale con la superficie effettivamente realizzata non si evincono discordanze al piano primo.

Si evidenzia che l'attuale subalterno è 12 anziché 5 per variazione del 04/03/2024 pratica n. CT0048586 per diversa distribuzione degli spazi

interni.

1.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

L'immobile individuato al punto b del superiore paragrafo riguarda un appartamento adibito a civile abitazione ubicato in Belpasso (CT), facente parte di un edificio realizzato su due livelli, terra e primo, sormontato da copertura a falde inclinate.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, del prima citato edificio multipiano, raggiungibile direttamente da una scala esterna con sbarco sul ballatoio del prospetto Ovest, è censito al N.C.E.U. del comune di Belpasso (CT), al fogl. 25 part. 287, sub. 3.

Dal confronto dei luoghi con la planimetria catastale con la superficie effettivamente realizzata si evincono discordanze al piano terra consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare risulta realizzata una parete tra il vano 4 e il vano 5 con apertura di porta sulla stessa.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

2.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

Si da atto che l'odierna proprietaria dell'unità immobiliare risulta essere la

sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in virtù di successione del sig. [REDACTED] del 06/05/2022 registrata in Catania il 11/10/2022 Volume 88888 n. 426187.

2.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

Si da atto che l'odierna proprietaria dell'unità immobiliare risulta essere la sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in virtù di successione del sig. [REDACTED] del 06/05/2022 registrata in Catania il 11/10/2022 Volume 88888 n. 426187.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

3.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

L'unità immobiliare risulta essere in proprietà alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in virtù di successione del sig. [REDACTED] del 06/05/2022 registrata in Catania il 11/10/2022 Volume 88888 n. 426187.

3.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

L'unità immobiliare risulta essere in proprietà alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in virtù di successione del sig. [REDACTED] del 06/05/2022 registrata in Catania il 11/10/2022 Volume 88888 n. 426187.



4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.**4.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.****4.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.**

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione e dall'atto di proprietà, si può affermare che a [REDACTED] l'area su cui sorge l'immobile identificato al foglio 25, part.lla 288, sub. 5 (oggi sub. 12) è pervenuta per atto di compravendita notaio Giuseppe Pittella del 12/02/1982 rep. 15704, trascritto il 06/03/1982 nn. 9372/7824 da potere di [REDACTED] nata a Riposto il 12/06/1940.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) nonché dalla relazione notarile allegata agli atti emerge che sull'immobile descritto ai superiori paragrafi sono oggetto delle seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 48638/13520 del 04/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 03/07/2007 Numero di repertorio 176303110851 Notaio D'AMICO ANTONIO Sede ACIREALE (CT)

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA

Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto SIENA PIAZZA SALIMBENI 3), contro [REDACTED] Nato il 01/04/ 1956 a CATANIA Codice fiscale [REDACTED]
Nato il 11/04/1960 a CATANIA Codice fiscale [REDACTED]
quale debitore non datore di ipoteca capitale € 160.000,00 Totale € 320.000,00
Durata 15 anni

Grava su Belpasso Foglio 25 Particella 287 Sub. 3 Particella 288 Sub. 5
- TRASCRIZIONE NN. 15520/11706 del 07/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/02/2022 Numero di repertorio 2025 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente : SIENA NPL 20 18 S.R.L VIA PIEMONTE 38 ROMA), contro [REDACTED] Nato il 01/04/ 1956 a CATANIA Codice fiscale [REDACTED]
Grava su Belpasso Foglio 25 Particella 287 Sub. 3 Particella 288 Sub. 5

5.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

In particolare dalle visure ipotecarie (all. 5) in capo all'immobile staggito **foglio 25, particella 288, sub 5** si evincono le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 13520 Registro Generale 48638
Pubblico ufficiale D'AMICO ANTONIO Repertorio 176303/10851 del 03/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022- Registro Particolare 11706 Registro Generale 15520 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2025 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si da atto che nella visura ipotecaria risulta erroneamente trascritta per l'immobile identificato al sub. 5 concessione edilizia n. 60/15 del 19/05/2015 rilasciata invece per i sub. 4 e sub. 8 relativamente alla pratica n. 1264 L. 724/94.

5.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

In particolare dalle visure ipotecarie in capo all'immobile staggito foglio 25, particella 287, sub 3 si evincono le seguenti formalità:

2. ISCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 13520 Registro Generale 48638
Pubblico ufficiale D'AMICO ANTONIO Repertorio 176303/10851 del 03/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022- Registro Particolare 11706 Registro Generale 15520 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2025 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre dalle visure ipotecarie in capo a parte esecutata

si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/10/1987 – Registro particolare
30527 Registro generale 39094 ATTO GIUDIZIARIO

2 . ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2007 – Registro Particolare 30430 Registro Generale
42671 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 18813/29226 del
25/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO
SOGGETTO IMMOBILE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2022 – Registro Particolare 11706 Registro
Generale 15520 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI
CATANIA Repertorio 2025 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in Belpasso (CT)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2022 – Registro Particolare 37082 Registro
Generale 48432 Pubblico ufficiale CATANIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA
Repertorio 426187/88888 del 24/10/2022
ATTO PER CAUSA MORTE. CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE
Immobili siti in Belpasso (CT), Catania (CT)

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

6.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Belpasso (CT) al fogl. 25 part.
288, sub. 12, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 139 mq, Rendita €

419,62 – via E. Majorana n. 12 piano 1.

Come riportato al superiore paragrafo 1, lo scrivente segnala:

1. Dal confronto dei luoghi con la planimetria catastale con la superficie effettivamente realizzata non si evincono discordanze al piano primo.
2. Si evidenzia che l'attuale subalterno è 12 anziché 5 per variazione del 04/03/2024 pratica n. CT0048586 per diversa distribuzione degli spazi interni.

6.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Belpasso (CT) al fogl. 25 part. 287, sub. 3, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. 149 mq, Rendita € 677,85 – via E. Majorana n. 8 - 10 piano T.

Dal confronto dei luoghi con la planimetria catastale con la superficie effettivamente realizzata si evincono discordanze al piano terra consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare risulta realizzata una parete tra il vano 4 e il vano 5 con apertura di porta sulla stessa.

7.CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

7.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (CT) emerge, per l'unità immobiliare staggita è stata presentata



richiesta concessione edilizia in sanatoria pratica n. 1263 ai sensi della Legge 724/94 e che l'ufficio all'uopo dovrà provvedere alla definizione dell'istanza di condono e comunicava a mezzo missiva la richiesta dei pagamenti e la integrazione della documentazione mancante (all. n. 6).

In particolare, con lettera del 25/06/2025 prot. 27489 l'ufficio riferiva all'odierna proprietaria che risultavano ancora da versare le somme a titolo di oneri concessori di € 6.032,97, oltre versamento di € 80,00, per parere igienico sanitario, € 112,90 per diritti di segreteria e n. 1 marca da bollo da € 16,00; risulta, altresì necessaria la presentazione di copie di progetto architettonico, titolo di proprietà, dichiarazione di non sussistenza reati, perizia giurata, relazione sullo stato di lavoro, documentazione fotografica nonché acquisizione nulla osta per vincolo paesaggistico.

Pertanto, le spese da sostenere per il rilascio della concessione ammontano complessivamente ad € 6.032,97, oltre spese tecniche per € 3.500,00, ovvero circa € 9.741,87 approssimabili a € 10.000,00.

7.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (CT) emerge, per l'unità immobiliare staggita è stata presentata richiesta concessione edilizia in sanatoria pratica n. 3158 ai sensi della Legge 47/85 e che in data 30/06/2011 prot. 191, l'ufficio ha espresso parere favorevole a condizione che la ditta produca i pagamenti e la documentazione mancante (all. n. 7).

In particolare, con lettera del 25/06/2025 prot. 27505 l'ufficio comunicava che



risultavano ancora da versare le somme a titolo di conguaglio oblazione pari a € 6.416,06, e per gli oneri concessori di € 619,27, oltre versamento di € 80,00, per parere igienico sanitario, € 112,90 per diritti di segreteria e n. 1 marca da bollo da € 16,00; risulta, altresì, necessaria la presentazione di copie di progetto architettonico, visura catastale ed elaborato planimetrico.

Pertanto, le spese da sostenere per il rilascio della concessione ammontano complessivamente ad € 7.244,23, oltre spese tecniche per € 2.800,00, ovvero circa € 10.044,23 approssimabili a € 10.000,00.

8.VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

8.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

8.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

Non si evidenziano, particolari oneri a carico dell'acquirente eccetto le spese ordinarie per la bolletta energia elettrica vano scala e relative pulizie.

9.VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

9.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

L'unità immobiliare **individuata** al N.C.E.U. del comune di Belpasso al fogl. 25 part. 288, sub. 12 è **occupato dal sig.** [REDACTED] **fratello del debitore esecutato.**

9.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del comune di Belpasso al fogl. 25 part. 287, sub. 3 è occupato dal sig. [REDACTED] in virtù di preliminare di vendita stipulato con il debitore esecutato per cui è stata versata una caparra di Euro 5.000,00.

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

10.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

L'appartamento in questione è situato nel territorio di Belpasso in via Ettore Majorana zona periferica e dislocata dal centro abitato; l'area circostante è costituita fondamentalmente da altri interventi di case unifamiliari destinate a civile abitazione.

L'immobile, realizzato negli anni 1980, è costituito da un piano primo, raggiungibile attraverso vano scala in cemento armato comune ad altre unità, adibito a civile abitazione e facente parte di intervento edilizio di case realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, e copertura a falde inclinate con manto di copertura con tegole.

Nell'insieme confinante a nord con sede stradale di via Ettore Majorana, ad est e ad Ovest e a Sud con percorsi ed aree private e con lotti di altri edifici.

L'unità immobiliare si compone di soggiorno (foto n. 6), cucina (foto n. 8), soggiorno (foto n. 8), w.c., (foto n. 11), camera da letto 1 (foto n. 7), camera da



letto 2 (foto n. 9), camera da letto 3 (foto n. 11), lavanderia (foto n. 12), corridoio, ingresso (foto n. 5), veranda (foto n. 13), balcone 65,26 mq (foto n. 14,15,16,17)

I locali a piano terzo hanno un'altezza interna utile di 3,00 ml.

La superficie utile calpestabile dell'immobile a piano primo è di circa 114,00 mq, superficie lorda è circa 133,00 mq oltre balcone di 65,26 mq, portico 5,06 mq e veranda di 6,32 mq.

L'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione; all'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, i pavimenti sono in gres o ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio e avvolgibili, le porte interne sono in legno.

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

10.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

L'appartamento in questione è situato nel territorio di Belpasso in via Ettore Majorana zona periferica e dislocata dal centro abitato; l'area circostante è costituita fondamentalmente da altri interventi di case unifamiliari destinate a civile abitazione.

L'immobile, realizzato negli anni 1980, è costituito da un piano terra, raggiungibile attraverso vano scala esterno su lotto, adibito a civile abitazione e facente parte di intervento edilizio di case realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, e copertura a falde inclinate con manto di copertura con tegole.

Nell'insieme confinante a nord con sede stradale di via Ettore Majorana, ad est e ad Ovest e a Sud con percorsi ed aree private e con lotti di altri edifici.

L'unità immobiliare si compone di vano 1 (foto n. 9), bagno (foto n. 12), vano 2

(foto n. 8), vano 3 (foto n. 7), vano 4 (foto n. 10), vano 5 (foto n. 11), disimpegno (foto n. 6), ingresso (foto n. 5), cucina (foto n. 13), corte esterna - balcone 100,93 mq (foto n. 1,2)

I locali a piano terzo hanno un'altezza interna utile di 3,00 ml.

La superficie utile calpestabile dell'immobile a piano terra è di circa 129,00 mq, superficie lorda è circa 150,00 mq oltre corte esterna - balcone di 100,93 mq.

L'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione; all'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, i pavimenti sono in gres o ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio e avvolgibili, le porte interne sono in legno.

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

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

11.1 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

Stima con metodo comparativo

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo appartamento nella tipologia in linea, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata del balcone verrà computata al 25% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%, la veranda al 60%, il portico al 25%.

Stima del piano primo

$$S_{\text{calp. unità imm. piano primo}} = \text{soggiorno (30,36)} + \text{cucina (16,00 mq)} + \text{wc (5,98 mq)} + \text{letto 1 (16,42)} \\ + \text{letto 2 (16,00 mq)} + \text{letto 3 (10,80 mq)} + \text{lavanderia (3,55 mq)} + \text{ingresso (11,54)} + \text{corridoio} \\ (3,57 \text{ mq}) = \mathbf{114,22 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{muri per. e int.}} = \mathbf{18,78 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. balconi+veranda+portico}} = 25,00 \times 0,25 + (65,26 - 25,00) \times 0,10 + 6,32 \times 0,60 + 5,06 \times 0,25 \\ = \mathbf{15,33 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. terrazza+balconi}} = 114,22 + 18,78 + 15,33 \\ = 148,33 \text{ mq in c.t. } \mathbf{148,00 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupata senza titolo	90%
Stato di conservazione	discreto	0%
Luminosità	Luminoso	+10 %

Esposizione e vista	panoramica	+10%
Edificio oltre i 20 anni	Condizione discreta	0%
Riscaldamento	Assente	-5%
Tipologia	appartamento	0 %
Posizione	periferico	-5 %

$$K = 100\%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{€/mq} = 850,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 148,00 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 125.800,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Belpasso emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,10 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 148,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } mq \ 148,00 \times \text{€} / mq * \text{mese } 3,10 \times 12 = \text{€ } 5.505,60$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 5.505,60 \times 0,25 = \text{€ } 1.651,68$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 5.505,60 - \text{€ } 1.651,68 = \text{€ } 3.853,92$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.00 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = € 3.853,92 / 3.00 \% = \mathbf{€ 128.464,00}$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 125.800,00 + € 128.464,00) / 2 = € 127.132,00$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in € 10.000,00 così come specificato al superiore paragrafo 7.3

$$V_{p.l.} = V - C_{urbanistica} = € 127.132,00 - € 10.000,00 = € 117.132,00$$

Il valore stimato verrà ridotto del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{fab} = € 117.132,00 - € 117.132,00 \times 0.20 = \mathbf{€ 93.705,60}$$

$$V_{fab} = \mathbf{€ 93.705,60 \text{ in c.t. € 94.000,00}}$$

11.2 Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

Stima con metodo comparativo

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo appartamento nella tipologia in linea, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata della corte esterna - balcone verrà computata al 25% fino ad una superficie complessiva di 25 mq.

Stima del piano primo

$S_{\text{calp. unità imm. piano terra}} = \text{vano 1 (33,36)} + \text{cucina (17,16 mq)} + \text{wc (5,13 mq)} + \text{vano 2 (19,27)} +$
 $\text{vano 3 (14,87 mq)} + \text{vano 4 (12,18 mq)} + \text{vano 5 (7,14 mq)} + \text{lavanderia (1,65 mq)} + \text{ingresso}$
 $(6,09) + \text{disimpegno (12,24 mq)} = \mathbf{129,09 \text{ mq}}$

$S_{\text{muri per. e int.}} = \mathbf{20,61 \text{ mq}}$

$S_{\text{omog. balcone-corte esterna}} = 25,00 \times 0,25 + (100,93 - 25,00) \times 0,10 = \mathbf{13,84 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. terrazza+balconi}} = 129,09 + 20,61 + 13,84$
 $= 163,54 \text{ mq in c.t. } \mathbf{164,00 \text{ mq}}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	occupata	90%
Stato di conservazione	mediocre	-10%
Luminosità	Luminoso	+10 %
Esposizione e vista	panoramica	0%
Edificio oltre i 20 anni	Condizione mediocre	-10%
Riscaldamento	Assente	0%
Tipologia	appartamento	0 %
Posizione	periferico	-10%

$K = 70\%$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di

piano ecc.), si conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 850,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 164,00 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} \times 70\% = \text{€ } 97.580,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Belpasso emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 164,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 164,00 \times \text{€ / mq* mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 4.920,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 4.920,00 \times 0,25 = \text{€ } 1.230,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 4.920,00 - \text{€ } 1.230,00 = \text{€ } 3.690,00$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.50 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 3.690,00 / 3.50 \% = \text{€ } 105.428,57$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 97.580,00 + \text{€ } 105.428,57) / 2 = \text{€ } 101.504,28$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in € 10.000,00 così come specificato al superiore paragrafo 7.3

$$V_{p.t.} = V - C_{\text{urbanistica}} = \text{€ } 101.504,28 - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 91.504,28$$

Il valore stimato verrà ridotto del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{fab}} = \text{€ } 91.504,28 - \text{€ } 91.504,28 \times 0.20 = \text{€ } 73.203,42$$



$V_{fab} = € 73.203,42$ in c.t. € 73.000,00

13. LOTTE DI VENDITA.

Le unità sopra stimate rappresentano beni distinti con accessi autonomi e un proprio identificativo catastale, per agevolare la vendita consiglia la suddivisione delle unità oggetto di esecuzione in più lotti di vendita e precisamente:

- **LOTTO A:** Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1

$V_{fab.-ter.} = € 93.000,00^{**}$

- **LOTTO B:** Appartamento in Via Ettore Majorana n. 8 -10, piano T

$V_{fab.-ter.} = € 73.000,00^{**}$

12. CONCLUSIONI.

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

L'identificazione dei beni oggetto di stima è stato trattato al paragrafo 1.

La verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stata svolta al superiore paragrafo 2.

La verifica della proprietà dei beni in capo al debitore è stata riportata al paragrafo 3.

L'accertamento sull'esatta provenienza dei beni oggetto di stima è stata riepilogata al superiore paragrafo 4.

Al paragrafo 5 sono state elencate tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

L'identificazione catastale dei beni è stata riportata al paragrafo 6.

L'accertamento di conformità urbanistica del bene e gli adempimenti necessari per

una eventuale regolarizzazione sono illustrati al superiore paragrafo 7.

La verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale

sono riportati superiore paragrafo 8.

La verifica se il bene pignorato è occupato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi è svolta al paragrafo 9.

L'elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita sono state descritte al superiore paragrafo 10.

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stata svolta al superiore paragrafo 11 ottenendo:

Appartamento in Via Ettore Majorana n. 12, piano 1.

Il valore di mercato dell'appartamento sito in Belpasso, Via Ettore Majorana n. 12, in catasto alla particella 288, sub 12 (ex 5) è di circa 94.000,00 Euro cifra comprendente di riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica quantificabili approssimativamente in Euro 10.000,00.

V_{fab.} = € 94.000,00

Appartamento in Via Ettore Majorana n. 10, piano T.

Il valore di mercato dell'appartamento sito in Belpasso, Via Ettore Majorana n. 10, in catasto alla particella 287, sub 3 è di circa 73.000,00 Euro cifra comprendente di riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica quantificabili approssimativamente in Euro 10.000,00.

V_{fab.} = € 73.000,00

Con la presente che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborati grafici stato di fatto;
4. Visura catastali - planimetria catastali - estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Lettera ufficio tecnico richiesta integrazione pratica n. 1263 L. 724/94;
7. Lettera ufficio tecnico richiesta integrazione pratica n. 3158 L. 47/85;
8. Preliminare di compravendita - appartamento in via E. Majorana n. 8 - 10, piano T.

L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia