

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
R.G.E.

nell'Esecuzione Immobiliare 408/2022 del

Promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

Con Decreto ricevuto a mezzo p.e.c. dal Tribunale di Catania, il sottoscritto Dott. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed, in data 25/09/2023, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito mediante deposito telematico del relativo modello compilato.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pedara (CT) - Via della Repubblica n.23, Palazzina B, scala 2, piano 2°

A seguito di avviso inoltrato ai debitori eseguiti a mezzo Raccomandate A/R ed alla parte creditrice ed al custode nominato a mezzo P.E.C., in data 02/12/2023 è stato eseguito il primo sopralluogo durante il quale non si sono presentati i debitori. In data 27/02/2024, a seguito di avviso inoltrato ai debitori eseguiti mediante notifica con Ufficiale Giudiziario ed alla parte creditrice ed al custode nominato a mezzo P.E.C., veniva effettuato il secondo accesso sui luoghi alla presenza dei Carabinieri e del fabbro. Lo scrivente, riuscito a mettersi in contatto con i debitori eseguiti per il tramite di un condomino, riceveva dal debitore comunicazione della propria disponibilità a far accedere i presenti all'interno del bene. Atteso l'arrivo del debitore, i presenti accedevano all'interno del bene pignorato e, conseguentemente, veniva consentito prima al fabbro e poi ai carabinieri di abbandonare i luoghi in quanto non più necessari i loro interventi/presenze. Il sottoscritto ha, pertanto, eseguito le rilevazioni metriche e fotografiche dei luoghi.

RISPOSTE AI 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

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di una palazzina, identificata con la lettera "B", di n. 3 piani fuori terra, facente parte di un complesso edilizio, sito in Pedara (CT), in zona prossima al centro del Comune, ubicata ad Ovest dello stesso.

Il fabbricato di cui sopra è stato costruito con inizio dei lavori del 2 maggio 1973 ed ultimazione dell'1 maggio 1975 salvo che per i lavori di variante che sono stati completati il 28 novembre 1976 e per gli ulteriori lavori riguardanti il piano s.s. (con Concessione Edilizia del 1978) per come si evince dalla documentazione ricavata nella relativa pratica edilizia ritirata presso il Comune di Pedara e dall'Atto di Compravendita.

L'appartamento è costituito da un corridoio dal quale si accede a n. 3 vani più un locale w.c. ed un locale adibito a lavanderia. L'originario locale cucina è stato unito al vano limitrofo costituendo, pertanto, un unico ambiente ed, in atto, presenta esclusivamente i collegamenti murari per le tubazioni di adduzione e di scarico delle acque del lavello (che è stato rimosso). Esternamente, sul lato Est del bene, è presente un balcone parzialmente chiuso con una veranda.

La predetta zona è edificata con fabbricati aventi, prevalentemente, le medesime caratteristiche di quello oggetto di C.T.U.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	511	8		A2	2	5	104 mq. Totale, escluse aree scoperte: 100 mq	253,06 €	2	

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con immobile di proprietà di altra Ditta e con il corpo scala, ad Est con area su distacco con Via della Repubblica, ad Ovest con immobile di proprietà di altra Ditta e con il corpo scala ed a Sud con area su distacco dal confine con altra palazzina.

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 ABBAIA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA

Dalla lettura dei documenti presenti tra gli atti di causa, lo scrivente ha potuto accertare:

- che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti;
- che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori;
- che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento stesso e la relativa nota di trascrizione.

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 O UNO DEI SUOI DANTI CAUSA NE ABBIANO 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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** *Omissis* **** (debitore - Proprietà $\frac{1}{2}$)
- **** *Omissis* **** (debitrice - Proprietà $\frac{1}{2}$)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** *Omissis* **** (debitore - Proprietà $\frac{1}{2}$)

- **** Omissis **** (debitrice - Proprietà $\frac{1}{2}$)

Dalla lettura dell'Atto di compravendita del bene pignorato, si è riscontrato che il debitore, alla data dell'acquisto, si dichiarava "legalmente separato" e la debitrice di "stato civile libero".

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;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2002 all' 01/12/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità di Catania			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/12/2009 debitori eseguiti

		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità di Catania			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

• Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

• La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

• La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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;

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'Ufficio Provinciale di Catania - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate, aggiornata al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli a partire dall'01/10/1990:

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

L'immobile risulta censito, come indicato precedentemente, al N.C.E.U. di Catania al foglio 21, part. 511, sub. 8.

Rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico catastale (v. allegato n. 4) lo scrivente ha riscontrato sui luoghi le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione dei locali interni (è stata eliminata la parete che separava la cucina dal limitrofo vano costituendo, pertanto, un unico ambiente; nello stesso locale, è stato chiuso l'originario varco di collegamento con il corridoio);

2. presenza di una veranda sul balcone;

3. il balcone risulta essere più lungo;

4. diversa posizione della finestra nel locale lavanderia.

A tal proposito si fa presente che il costo per l'esecuzione della regolarizzazione catastale è di:

€. 500,00 per la redazione della DOCFA per la variazione catastale (per come previsto dal punto 6 del mod. D.4 "Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili"), oltre ad **€. 134,40** per I.V.A. e Cassa Naz. Prev. Ingg. ed Arch ed **€. 50,00** richiesti dall'Agenzia del Territorio per la presentazione della stessa.

H. INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;

Per quanto si ricava dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pedara al sottoscritto, in data 17/05/2024, l'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, sita in Pedara e riportata in Catasto al foglio 21, particella 511, ricade nella zona "B1" (residenziale stabile di completamento) il cui indice di fabbricazione è di 1,4 mc./mq. La predetta area è, inoltre, sottoposta a vincolo paesistico - ambientale.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega al n. 11 della presente Relazione è possibile ricavare, con completezza di particolari, tutte le informazioni relative all'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile di cui sopra.

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

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Pedara della Licenza Edilizia n. 11 del 20/01/1973 (pratica edilizia n.11/73 - v. allegato n. 7). In data 12/11/1976 veniva approvato il progetto di variante (v. allegato n. 7) e, successivamente, in data 04/02/1977, veniva rilasciato dal predetto Comune, il Certificato di Abitabilità (v. allegato n. 8). Infine, in data 18/11/1978, veniva rilasciata dal Comune di Pedara la Concessione Edilizia di variante, prat. 30/77 (v. allegato n. 9), per l'esecuzione di lavori di trasformazione interna dei locali di deposito al piano cantinato delle palazzine A-B-C a garages singoli.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali (v. allegato n. 6) lo scrivente ha riscontrato sui luoghi le seguenti difformità (riportate nella pianta di rilievo dello stato di fatto - v. allegato n. 5):

1. diversa distribuzione dei locali interni (è stata eliminata la parete che separava la cucina dal limitrofo vano costituendo, pertanto, un unico ambiente; nello stesso locale, è stato chiuso l'originario varco di collegamento con il corridoio);

2. presenza di una veranda sul balcone;

3. il balcone risulta essere più lungo;

4. diversa posizione della finestra nel locale lavanderia.

Il debitore esecutato, in occasione del secondo sopralluogo, ha dichiarato a verbale di aver effettuato le variazioni di cui ai punti 1-2 e di non aver mai richiesto le relative autorizzazioni al Comune di Pedara. In merito alle variazioni di cui ai punti 3-4, considerato che le stesse si rilevano anche nei corrispondenti appartamenti degli altri piani dello stesso fabbricato, si ritiene siano state realizzate all'epoca della costruzione dello stesso dall'Impresa costruttrice; in merito a queste ultime difformità, da una ricerca fatta presso l'Ufficio Affari Tecnico Urbanistici del Comune di Pedara, non si è rilevata l'esistenza di alcuna pratica di regolarizzazione.

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[°]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

Per quanto attiene alle difformità riscontrate ai nn.1,3 e 4 di cui al paragrafo precedente, si è appurato che è possibile regolarizzarle con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (e successive modifiche ed integrazioni) pagando, in via approssimativa, come costi di costruzione **€. 668,70** ed oltre ad **€. 536,00** per diritti di istruttoria di presentazione di pratica al Comune (comprensivi dei diritti di segreteria), previo rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica prevista dal comma 1-quater dell'articolo 181 del d.lgs n. 42/2004 da parte della Soprintendenza BB. CC. AA. al quale conseguirà l'applicazione di una sanzione di **€. 258,23**. Si precisa, che le difformità di cui al punto 1, avrebbero potuto essere regolarizzate con una C.I.L.A. in sanatoria pagando **€. 1.000,00** quale sanzione pecuniaria ma, al fine di presentare un'unica pratica (riducendo, così, i costi complessivi) le stesse potranno essere regolarizzate con la S.C.I.A. in sanatoria aggiungendo l'importo della predetta sanzione ai costi di costruzione di cui sopra (così come da colloqui intercorsi con un Tecnico dell'Ufficio Affari Tecnico Urbanistici del Comune di Pedara). Per quanto attiene all'allungamento del balcone con conseguente aumento dei carichi rispetto a quanto previsto dal progetto originario, si potrà ottenere la regolarizzazione strutturale ai sensi dell'art. 110 della L. R. n. 4/2003 con conseguenti spese tecniche da liquidare al professionista che dovrà porre in essere tutta la documentazione richiesta dagli Uffici competenti.

Le spese tecniche complessive relative all'espletamento delle superiori pratiche di regolarizzazione delle difformità riscontrate sui luoghi sono stimate, approssimativamente, in **€. 2.750,00** (I.V.A. e C.P. inclusa).

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;

Per quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti, considerato che la veranda è stata realizzata su area prospiciente la via pubblica, la stessa dovrà essere rimossa. Il costo degli interventi per la rimozione della veranda sono stimati, in via approssimativa, in **€. 764,94** (v. allegato n.12).

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.

Dalla documentazione in atti e da quella ricavata presso gli Uffici Pubblici o dall'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui fa parte il bene oggetto di stima (v. allegato n. 10) e da quanto dichiarato dal debitore esecutato, non si è rilevata alcuna informazione da riportare al presente punto.

N. VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Dalla documentazione in atti e da quella ricavata presso gli Uffici Pubblici o dall'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui fa parte il bene oggetto di stima (v. allegato n.10) e da quanto dichiarato dal debitore esecutato, non si è rilevata alcuna informazione da riportare al presente punto.

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

Dalla documentazione in atti e da quella ricavata presso gli Uffici Pubblici non si è rilevata alcuna informazione da riportare al presente punto.

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**;

Dalla nota dell'Amministratore del condominio di cui fa parte il bene oggetto di stima, si ricavano le seguenti informazioni attinenti al presente quesito (v. allegato n.10):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di €. 207,64 giusto bilancio preventivo gestione ordinaria 2024 approvato;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto sono da quantificare in quanto, ad oggi, non è stato approvato il piano di riparto;
- le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta sono pari a:
 1. saldo consuntivo gestione al 31/12/2023 approvato: sono dovuti €. 1013,93;
 2. saldo consuntivo gestione al 31/12/2022 approvato: sono dovuti €. 786,76;
- non si rilevano ulteriori spese condominiali insolute;
- non sono stati avviati procedimenti giudiziari relativi al bene di cui sopra in cui una delle parti in causa sia il Condominio stesso;

Q. ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO ABITATI DAL DEBITORE (NEL SENSO DI DESTINAZIONE EFFETTIVA DEL BENE A RESIDENZA STABILE DEL DEBITORE, IN BASE ALLO STATO DEI LUOGHI RISCONTRATO ALL'ATTO DELL'ACCESSO) 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)

L'immobile, alla data dei due sopralluoghi effettuati, risultava disabitato. In occasione del sopralluogo del 27/02/2024, in particolare, il debitore confermava di avere, unitamente alla debitrice, il proprio domicilio presso un'altra abitazione (sebbene la residenza risultasse ancora presso il bene pignorato come verificato dallo scrivente attraverso il certificato di residenza dei debitori esecutati richiesto al Comune di Pedara).

A conferma di quanto sopra riportato, l'utenza elettrica risultava inattiva ed il debitore ha consegnato le chiavi del bene al custode come da verbale dallo stesso compilato.

R. ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, QUALI AD ESEMPIO LA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, LA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), GLI ACCESSI ED I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, DESCRIVENDO IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVINO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI 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

Si risponde al presente quesito per le parti non già oggetto di risposta ai quesiti precedenti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,19 mq	96,60 mq	1	96,60 mq	3,00 m	2°
Balcone scoperto	17,24 mq	17,24 mq	0,25	4,31 mq	3,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				100,91 mq		

Nel calcolo della superficie dell'immobile non si è tenuto conto della superficie della veranda ma di quella del balcone considerato che la veranda dovrà essere rimossa in quanto realizzata su area propiciente la via pubblica in contrasto con le norme vigenti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione sebbene siano state riscontrate tracce di umidità e muffa nei locali w.c. e lavanderia (pareti e soffitti) ed alcune fessurazioni nell'intonaco nel corridoio e nel locale 5 (letto grande) nonché la mancanza della coloritura nel locale 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto si è rilevato sui luoghi, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito con struttura portante in c.a., pareti esterne, presumibilmente del tipo "a cassa vuota", realizzate con laterizi forati, le tramezzature sono costituite da pareti realizzate, anch'esse, in laterizi forati da cm. 8; Dai sopralluoghi effettuati sono state riscontrate le seguenti caratteristiche interne.

Locale: 1 - **disimpegno.**

pavimenti: in ceramica - cm. 34 * cm. 34 con fuga e zocchetto battiscopa da cm. 8;

rivestimenti: con pittura del tipo "vento di sabbia";

infissi esterni: n.1 porta blindata;

infissi interni: n. 5 in legno di cui n. 2 con specchiatura a vetri;

impianto elettrico: sottotraccia;

altro: è presente n. 1 radiatore.

altro: è presente n. 1 apparecchio citofonico e n. 1 termostato e n.1 interruttore differenziale.

Locale: 2 - **vano.**

pavimenti: in ceramica - cm. 34 * cm. 34 con fuga e zocchetto battiscopa da cm. 8;

rivestimenti: con pittura del tipo "lavabile";

infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro-camera e serranda in legno;

infissi interni: n. 1 in legno con specchiatura a vetri;

impianto elettrico: sottotraccia;

altro: è presente n. 1 radiatore.

Locale: 3 - **vano (in parte ex locale cucina).**

pavimenti: in ceramica in parte da cm. 20 * cm. 20 (lato Sud) ed in parte da cm. 34 * cm. 34 con fuga (lato Nord) e zocchetto battiscopa da cm. 8;

rivestimenti: sulla parete lato Sud, è presente un rivestimento con piastrelle di ceramica da cm. 20 * cm. 20 per h= 1,00 m., sulla restante parte manca la coloritura;

infissi esterni: n.2 infissi in alluminio anodizzato con vetro-camera e serranda in legno.

infissi interni: n. 1 in legno con specchiatura a vetri;

impianto elettrico: sottotraccia (con qualche cavo a vista);

altro: sono presenti n. 2 radiatori.

Locale: 4 – locale w.c.

pavimenti: in ceramica - cm. 15 x cm. 15;

rivestimenti: in ceramica - cm. 20 x cm. 20 per h= m. 2,10 e superiormente con pittura del tipo a "lavabile";

infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro-camera e serranda in legno;

infissi interni: in legno;

impianto elettrico: sottotraccia;

impianto idrico: n.3 punti acqua calda/fredda e n.1 punto acqua fredda (vaso igienico);

altro: è presente n. 1 radiatore ed n. 1 pulsante a tirante d'emergenza nella vasca da bagno.

Locale: 5 – vano.

pavimenti: in ceramica - cm. 34 * cm. 34 con fuga e zocchetto battiscopa da cm. 8;

rivestimenti: con pittura del tipo "lavabile" e del tipo "vento di sabbia" sulla parete lato Est;

infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro-camera e serranda in legno;

infissi interni: n. 1 in legno;

impianto elettrico: sottotraccia;

altro: sono presenti n. 1 radiatore e n.1 climatizzatori.

Locale: 6 – lavanderia.

pavimenti: in ceramica - cm. 21 x cm. 10;

rivestimenti: in ceramica - cm. 15 x cm. 15 per h= m. 2,10 e superiormente con pittura del tipo a "lavabile";

infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro-camera e serranda in legno;

infissi interni: in legno;

impianto elettrico: sottotraccia;

impianto idrico: n.1 punto acqua calda/fredda e n.1 punto acqua fredda (vaso igienico);

altro: è presente n. 1 radiatore ed n. 1 pulsante a tirante d'emergenza nella vasca da bagno.

Locale: 7 – veranda.

pavimenti: in ceramica – cm. 10 * cm. 20;

rivestimenti: in parte del tipo "plastico" ed in parte con rivestimento con piastrelle rettangolari;

ringhiera: in ferro;

altro: impianti elettrici ed idrici, in parte, a vista. È presente un interruttore per l'azionamento della caldaia localizzata, anch'essa, nella veranda e n. 1 punto luce. La veranda è realizzata con telaio in alluminio e vetro retinato.

Locale: **8 - balcone.**

pavimenti: in ceramica – cm. 10 * cm. 20;

rivestimenti: con rivestimento con piastrelle rettangolari;

ringhiera: in ferro;

altro: è presente n. 1 punto luce.

Per quanto attiene agli impianti presenti all'interno del bene di cui trattasi, dalla documentazione ricavata dalla pratica edilizia relativa al bene in oggetto si rileva che gli stessi sono stati realizzati in conformità alla normativa vigente all'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte il predetto bene. In ogni caso, il costo unitario indicato nel paragrafo successivo si ritiene sufficientemente cautelativo in relazione ai costi da sostenere per un eventuale, futuro, adeguamento degli impianti presenti all'interno del bene oggetto di stima all'attuale normativa vigente.

In merito ai millesimi, lo scrivente ha richiesto le tabelle millesimali condominiali all'Amministratore pro-tempore del condominio che le ha allegate alla sua nota di risposta alla richiesta inviatagli dallo scrivente e che si allega al n. 10 della presente Relazione. Nella predetta nota, lo stesso Amministratore del condominio, precisa che non sono presenti dotazioni condominiali.

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);

I valori unitari di riferimento applicati, sono stati quelli medi rilevati dall'indagine di mercato, tenuto conto delle particolari caratteristiche riscontrabili sul bene. Nel prospetto di calcolo che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, ricavato in base al "valore di mercato". Il valore di mercato unitario è stato individuato come media di quelli rilevati nella zona e di quelli ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del 2° semestre dell'anno 2023 pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate e di quelli relativi al mese di maggio 2024 del Borsino Immobiliare relativi alla compravendita di immobili con caratteristiche comparabili a quello in esame. Considerata la posizione dell'immobile, le caratteristiche dello stesso, lo stato di manutenzione, la dotazione degli impianti presenti e l'epoca di realizzazione degli stessi, il piano di ubicazione del bene e l'assenza dell'impianto ascensore, lo scrivente ha ritenuto di considerare un valore unitario al mq. di €. 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pedara (CT) - Via dell Repubblica n.23, edificio 2, scala 2, piano 2°	100,91 mq	1.000,00 €/mq	€ 100.910,00	100,00%	€ 100.910,00

Valore di stima: € 100.910,00

Le spese da sostenere per le pratiche di regolarizzazione catastale ed urbanistica, per il ripristino dello stato dei luoghi (eliminazione della veranda) e per estinguere i debiti condominiali (sono riportate solo le spese non pagate relative agli ultimi 2 anni) indicate in via approssimativa nei paragrafi precedenti, sono pari a:

1 Spese di cui al paragrafo "G"	€.	684,40
2 Spese di cui ai paragrafi "K" ed "L"	€.	6.000,00
3 Spese di cui al paragrafo "P"	€.	1.800,69
Tot. €.		8.485,09

Pertanto il valore finale di stima è pari a:

$$\text{€. } 100.910,00 - \text{€. } 8.485,09 = \text{€. } 92.424,91$$

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;

Dal valore di stima riportato al paragrafo precedente bisogna detrarre il 20% per l'assenza di garanzia per vizi e, pertanto, il valore finale è:

Valore di stima	€.	92.424,91
20% Valore di stima	€.	-18.484,98
Valore finale:	€.	73.939,93
Val. Arrotondato:	€.	74.000,00

Il valore finale di stima è, pertanto di **€. 74.000,00** arrotondato al migliaio più prossimo come da incarico ricevuto.

U. INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN **UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI** (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE;

Trattasi di un unico appartamento e, pertanto, ne consegue che la vendita andrà effettuata per un unico lotto.

V. ALLEGHI IDONEA **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE "INDICAZIONI" DI CUI AL MOD 1 ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;

La documentazione fotografica è allegata al n. 1 della presente Relazione.

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;

Il bene risulta indiviso ma, entrambi i comproprietari, sono debitori nella presente procedura esecutiva.

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 DI VALORE CORRISPONDENTE O, QUANTO MENO, DI VALORE PIÙ PROSSIMO. NEL FORMARE LE PORZIONI IL C.T.U DOVRÀ TENER CONTO DEL CONCETTO LEGALE DI "INCOMODA DIVISIBILITÀ", QUALE LIMITE AL FRAZIONAMENTO MATERIALE DEGLI IMMOBILI; LIMITE CHE SUSSISTE QUANDO LE PARTI RISULTANTI ALL'APPORZIONAMENTO VERREBBERO AD ESSERE SCARSAMENTE FUNZIONALI RISPETTO ALL'INTERO O QUANDO SI DOVESSERO COSTITUIRE SERVITÙ A CARICO DI ALCUNE PORZIONI E, COMUNQUE, TUTTE LE VOLTE CHE PER REALIZZARE LA DIVISIONE SI RENDESSERO NECESSARIE SPESE ECCESSIVE RISPETTO AL RISULTATO PERSEGUITO, ANCHE IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA DETTE SPESE DOVREBBERO ESSERE ANTICIPATE DAL CREDITORE PROCEDENTE.

Oggetto della presente procedura esecutiva è un unico bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 24/05/2024

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pedara (CT) - Via della Repubblica n.23, edificio 2, scala 2, piano 2°

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di una palazzina, identificata con la lettera "B", di n. 3 piani fuori terra, facente parte di un complesso edilizio, sito in Pedara (CT), in zona prossima al centro del Comune, ubicata ad Ovest dello stesso.

Il fabbricato di cui sopra è stato costruito con inizio dei lavori del 2 maggio 1973 ed ultimazione dell'1 maggio 1975 salvo che per i lavori di variante che sono stati completati il 28 novembre 1976 e per gli ulteriori lavori riguardanti il piano s.s. (con Concessione Edilizia del 1978) per come si evince dalla documentazione ricavata nella relativa pratica edilizia ritirata presso il Comune di Pedara e dall'Atto di Compravendita.

L'appartamento è costituito da un corridoio dal quale si accede a n. 3 vani più un locale w.c. ed un locale adibito a lavanderia. L'originario locale cucina è stato unito al vano limitrofo costituendo, pertanto, un unico ambiente ed, in atto, presenta esclusivamente i collegamenti murari per le tubazioni di adduzione e di scarico delle acque del lavello (che è stato rimosso). Esternamente, sul lato Est del bene, è presente un balcone parzialmente chiuso con una veranda.

La predetta zona è edificata con fabbricati aventi, prevalentemente, le medesime caratteristiche di quello oggetto di C.T.U.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 511, Sub. 8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: per quanto si ricava dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pedara al sottoscritto, in data 17/05/2024, l'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, sita in Pedara e riportata in Catasto al foglio 21, particella 511, ricade nella zona "B1" (residenziale stabile di completamento) il cui indice di fabbricazione è di 1,4 mc./mq. La predetta area è, inoltre, sottoposta a vincolo paesistico - ambientale.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega al n. 11 della presente Relazione è possibile ricavare con completezza di particolari, tutte le informazioni relative all'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile di cui sopra.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 408/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Pedara (CT) - Via della Repubblica n.23, edificio 2, scala 2, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 511, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	100,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione sebbene siano state riscontrate tracce di umidità e muffa nei locali w.c. e lavanderia (pareti e soffitti) ed alcune fessurazioni nell'intonaco nel corridoio e nel locale 5 (letto grande) nonché la mancanza della coloritura nel locale 3.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di una palazzina, identificata con la lettera "B", di n. 3 piani fuori terra, facente parte di un complesso edilizio, sito in Pedara (CT), in zona prossima al centro del Comune, ubicata ad Ovest dello stesso. Il fabbricato di cui sopra è stato costruito con inizio dei lavori del 2 maggio 1973 ed ultimazione dell'1 maggio 1975 salvo che per i lavori di variante che sono stati completati il 28 novembre 1976 e per gli ulteriori lavori riguardanti il piano s.s. (con Concessione Edilizia del 1978) per come si evince dalla documentazione ricavata nella relativa pratica edilizia ritirata presso il Comune di Pedara e dall'Atto di Compravendita. L'appartamento è costituito da un corridoio dal quale si accede a n. 3 vani più un locale w.c. ed un locale adibito a lavanderia. L'originario locale cucina è stato unito al vano limitrofo costituendo, pertanto, un unico ambiente ed, in atto, presenta esclusivamente i collegamenti murari per le tubazioni di adduzione e di scarico delle acque del lavello (che è stato rimosso). Esternamente, sul lato Est del bene, è presente un balcone parzialmente chiuso con una veranda. La predetta zona è edificata con fabbricati aventi, prevalentemente, le medesime caratteristiche di quello oggetto di C.T.U.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Prezzo di vendita:	€. 74.000,00		