

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 667/2020 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Avvocato Venera Fazio

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

SAPHIRA SPV S.R.L.

contro



Appartamento e garage in Belpasso via Via Emanuela Setti Carraro n. 59

Premesse	2
1. Identificazione dei beni pignorati	6
2. Verifica dei dati riportati.	7
3. Verifica della proprietà in capo ai debitori.....	7
4. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni.	7
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.	8
6. Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione.....	9
7. Conformità urbanistica delle unità oggetto di esecuzione.....	10
8. Procedure da eseguire per la regolarizzazione delle modifiche apportate.....	11
9. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condom.....	11
10. Verifica se i beni pignorati siano occupati dai debitori esecutati o da terzi.....	12
12. Determinazione del più probabile valore di mercato.	14
13. Lotti di vendita	17
14. Conclusioni.	17



Premesse

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia 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 nomina del 25/03/2024, recapitata a mezzo pec in data 26/03/2024, è stato nominato C.T.U. in merito alla procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti all'esperto i seguenti quesiti:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esercitato 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 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, denchi, 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 obbligazioni 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 costi 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 obbligazione, 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 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 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**;

g) **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 ciascuno 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) **avverti, 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo congruo 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'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.**

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 19/04/2024, alla presenza del sig. [REDACTED] nonché debitore esecutato, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando alla presente relazione la documentazione fotografica (all. 2), redigendo altresì la planimetria delle unità oggetto di esecuzione (all. 3), richiedendo presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Catania la visura catastale, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (all. 4) e le relative visure ipotecarie (all. 5), acquisendo dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso i documenti urbanistici (all. 6), il titolo di proprietà (all. 7) e l'attestazione del saldo delle rate condominiali (All. 8).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riportate nell'atto di pignoramento immobiliare riguardano... “

- *1/1 della piena proprietà (ovvero 1/2 per ciascun debitore) dell'unità immobiliare sita nel comune di Belpasso (CT) (codice A766), catasto dei Fabbricati, SEZ.- Fg. 78, P.lla 181, sub. 26, Cat. A/2, Classe 6, consistenza 6 vani, Belpasso (CT) Via Emanuela Setticarraro n. 59*
- *1/1 della piena proprietà (ovvero 1/2 per ciascun debitore) dell'unità immobiliare sita nel comune di Belpasso (CT) (codice A766), catasto dei Fabbricati, SEZ.- Fg. 78, P.lla 181, sub. 51, Cat. C/6, Classe 4, consistenza 48 mq, Belpasso (CT) Via Ada Negri n. 5”*

Le unità in oggetto fanno parte di un complesso residenziale denominato “CONDOMINIO ETNA RESIDENCE” sito in via Emanuela Setti Carraro n. 59, Località Piano Tavola del Comune di Belpasso.

L'accesso pedonale è collocato su via Emanuela Setti Carraro n. 59, invece l'accesso carrabile è collocato su via Ada Negri n. 5

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

Dalla visione degli atti di esecuzione si evidenzia la congruità tra i dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e i dati riportati nella nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori eseguiti.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

Le unità oggetto di esecuzione sono di proprietà dei debitori eseguiti per una quota pari a 1/2 ciascuno, derivante da atto di vendita del 26/03/2012 rep. 505697 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo (all. 7).

I debitori eseguiti hanno acquistato le unità oggetto di esecuzione in regime di comunione legale dei beni.

Non risultano esserci altri comproprietari oltre ai debitori eseguiti.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dagli accertamenti eseguiti e da quanto riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione, emerge che le unità in oggetto sono pervenute ai debitori eseguiti in virtù dell'atto di vendita ai rogiti del notaio Marco Cannizzo del 26/03/2012 rep. 505697, trascritto il 19/04/2012 ai nn. 20178/16600, da potere dei sig.ri [REDACTED] coniugi in regime di separazione di beni.

Ai coniugi [REDACTED] le unità in questione sono pervenute per atto di compravendita ai rogiti del notaio Carmela Lo Giudice del 18/10/2007 rep. n. 23071/11827, trascritto il 19/10/2007 ai nn. 70267/40923 da potere della società "ASSICA S.R.L.".

Alla società [REDACTED] il terreno edificabile su cui è stato realizzato l'intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità in oggetto è pervenuto per atto



di compravendita ai rogiti del notaio Carmela Lo Giudice, in data 25/05/2005 rep. n. 20959, trascritto in data 28/05/2005 ai nn. 36337/20353 da potere dei sig.ri [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] la sezione di terreno ceduta alla società "ASSICA S.R.L.", era pervenuta in virtù di atto di donazione ai rogiti del notaio Maria Galvagno Desti del 04/02/1969 rep. 15862/1901 trascritto in data 14/02/1969 ai nn. 5741/4793.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.

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) emerge che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- **Iscrizione** del 19/04/2012 ai nn. 20235/1667, emessa da pubblico ufficiale notaio Marco Cannizzo del 26/03/2012 rep. n. 50570/30443, derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per il capitale di € 209.931,43 – Tasso interesse annuo 4,15% per un totale di € 419.000,00 per una durata di 30 anni, a favore della BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI (nella qualità di creditore ipotecario, contro i debitori eseguiti su tutte unità in oggetto.
- **Trascrizione** del 19/04/2020 ai nn. 51186/34389, emessa da pubblico ufficiale Corte D'Appello di Catania del 02/11/2020 rep. n. 6176/1, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, a favore della SAPHIRA SPV S.R.L. contro i debitori eseguiti su tutte unità in oggetto.



6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

Le unità oggetto di esecuzione riguardano un appartamento a primo piano e sottotetto e un locale garage a piano interrato, facenti parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ETNA RESIDENCE" sito in via Emanuela Setticarraro n. 59, Località Piano Tavola del Comune di Belpasso.

6.1 Appartamento a primo piano e secondo piano.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al foglio 78, particella 181, sub 26, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 126 mq, Rendita € 464,81 via Emanuela Setti Carraro n. 59 Piano T-1 - 2.

Dal confronto del rilievo dello stato di fatto, eseguito dallo scrivente (all. 3), e le planimetrie catastali (all. 4) si rilevano delle modifiche interne e precisamente:

1. Primo piano:

- Rimozione della parete del ripostiglio (sottoscala) con conseguente ampliamento del vano cucina e chiusura del vano porta;
- Spostamento della porta di accesso della lavanderia che avviene dalla cucina e non dal disimpegno.

2. Secondo piano (locale sottotetto).

- Realizzazione di tramezzature interne con cui sono stati ricavate tre stanze un bagno e un ripostiglio.
- Apertura di una finestra.

6.2 Locale garage a piano interrato

Il garage è censito al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al foglio 78, particella 181, sub 51, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 48 mq, Sup. Cat. 41 mq, Rendita € 168,57 via Ada Negri n. 5 Piano S1.

Dal confronto del rilievo dello stato di fatto, eseguito dallo scrivente (all. 3), e le planimetrie catastali (all. 4) non si rilevano modifiche.

7. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

Le unità oggetto di esecuzione sono ubicate a piano interrato, primo piano e secondo piano di un complesso residenziale a tre elevazioni fuori terra, ed uno interrato, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai d'interpiano in latero cemento e copertura a falde non calpestabile.

Dagli accertamenti sulla conformità Urbanistica condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso emerge che l'intero complesso edilizio è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione edilizia n. 30/2005 - prat. Edil. N. 9039 (all. 6.1), Concessione edilizia in variante n. 418/2006 - prat. Edil. n. 9291 (all. 6.2) e Concessione edilizia in variante n. 135/2007 - prat. Edil. n. 9523 (all. 6.3).

I lavori per la realizzazione dell'intero complesso residenziale sono iniziati in data 19/04/2005 ed ultimati in data 12/03/2007, e dichiarati agibili con autorizzazione di Agibilità n. 67/07 rilasciata in data 11/04/2007 dal VI Settore Urbanistica – Sviluppo del Territorio del Comune di Belpasso (all. n. 6.4).

Dal confronto del progetto approvato ed allegato alla concessione edilizia in variante n. 135/2007 (all. 6.3), con il rilievo eseguito dallo scrivente (all. 3), si evidenziano degli interventi di modifiche interne a primo piano e secondo piano e nel dettaglio:

3. Primo piano:

- Rimozione della parete del ripostiglio (sottoscala) con conseguente ampliamento del vano cucina e chiusura del vano porta;
- Spostamento della porta di accesso della lavanderia che avviene dalla



cucina e non dal disimpegno.

4. Secondo piano (locale sottotetto).

- Realizzazione di tramezzature interne con cui sono stati ricavate tre stanze un bagno e un ripostiglio.
- Apertura di una finestra.

8. PROCEDURE DA ESEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Le modifiche apportate al primo piano riguardano interventi interni che non modificano la superficie abitabile, la cubatura e la sagoma dell'edificio, pertanto possono essere regolarizzate presentato una CILA in sanatoria.

Il costo complessivo per la regolarizzazione ammonta a circa € 3.500,00 comprensivi di Sanzione, diritti di segreteria, oneri di competenza tecnica per presentazione pratica CILA e aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto riguarda i lavori eseguiti al secondo piano (locale sottotetto non abitabile), detti interventi hanno variato la destinazione d'uso del piano sottotetto andando contro le prescrizioni dei titoli edilizi, pertanto non possono essere regolarizzate. Di conseguenza per la regolarizzazione del piano sottotetto si dovrà procedere alla rimozione di tutte partizioni interne realizzate.

Da una stima sommaria si ipotizza un importo di € 5.000,00 per la rimozione delle partizioni interne, il conferimento in discarica, oneri di discarica ecc.

In conclusione i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica ammontano ad: **C urb. = € 3.500,00 + € 5.000,00 = € 8.500,00**

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

Le unità oggetto di esecuzione non risultano gravate da censo, livello o uso civico e quindi libere da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà dei



debitori eseguiti non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà derivante da atto di compravendita del 26/03/2012 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo.

Dalle attestazioni del 06/08/2024 trasmesse dall'amministratore del CONDOMINIO ETNA RESIDENCE [REDACTED] (all. 8), risulta che sui debitori eseguiti grava un debito nei confronti del condominio (rate non pagate) per un ammontare di circa € 2.287,97 ma il debito riferito agli ultimi due anni ammonta a circa € 604,00.

Pertanto l'onere a carico di un eventuale acquirente ammonta a circa € 604,00 di oneri condominiali non versati.

10. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI.

Le unità oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo risultavano essere:

- l'appartamento a primo piano e secondo piano erano liberi da mobili o altro, e nella disponibilità del sig. Danzè Antonino, in quanto detentore delle chiavi di accesso.
- Il garage a piano interrato era occupato da materiale vario (mobili e oggetti) di proprietà del debitore esecutato.

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

L'appartamento e il locale garage oggetto di esecuzione è ubicato all'interno di un complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ETNEA RESIDENCE" sito in via Emanuela Setti Carraro n. 59, località Piano Tavola del Comune di Belpasso.

Il complesso residenziale realizzato a partire dall'anno 2005 ed ultimato nell'anno 2007 ha struttura portante a telaio con travi e pilastri in cemento armato, solai



d'interpiano in latero-cemento e copertura a falde non calpestabile.

Detto complesso residenziale è situato a sud-ovest del centro abitato della località di Piano Tavola, poco distante dagli imbocchi della SS121 in direzione di Paternò e Catania. L'area limitrofa è servita da diverse attività commerciali di vario tipo e servizi di vario genere.

11.1 Appartamento a primo piano e sottotetto a secondo piano.

L'accesso al complesso residenziale avviene da via Emanuela Setti Carraro n. 59 (foto n. 1), e per mezzo di vialetti condominiali (foto n. 2), si accede alla scala esterna (foto n. 3 - 4) di esclusiva proprietà di accesso all'appartamento in oggetto.

L'appartamento a primo piano confina a nord in parte con scala esterna di accesso, in parte con affaccio su corte altra ditta (sub. 11) e in parte con appartamento altra ditta (sub. 25), a sud e ad est con affaccio su area condominiale e ad ovest con appartamento altra ditta (sub. 27).

Al suo interno si compone di ingresso - soggiorno (foto n. 6 - 7), cucina (foto n. 8 - 9), lavanderia (foto n. 10), camera da letto matrimoniale (foto n. 11), bagno (foto n. 12), camera da letto singola (foto n. 13) e da un disimpegno foto n. 14. L'appartamento dispone di un ampio balcone prospettante su corte condominiale a sud e ad est (foto n. 15 - 16).

Tramite scala interna (foto n. 17 - 18) si accede al piano sottotetto, composto da tre vani (foto n. 19 - 20 - 21), un bagno (foto n. 22), un ripostiglio (foto n. 23) e un disimpegno (foto 24).

L'appartamento ha un'altezza interna utile di m 2,75 il sottotetto ha il colmo a quota di 2,50 m e la quota in gronda di altezza 0,90 m. La superficie utile calpestabile del primo piano è di mq 82,67 ed una superficie lorda di mq 97,30. La superficie complessiva dei balconi è di 31,38 mq. La



superficie utile del piano sottotetto è di 89,53 mq.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione, i locali sono rifiniti con pavimentazione di mattonelle di gres ed in ceramica il bagno. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile, cornici e rivestimenti in finta pietra ad eccezione del bagno in quanto sono rivestite in ceramica. Il piano sottotetto è rifinito con pavimentazione di mattonelle di gres, il bagno con mattonelle in ceramica e le pareti con pittura lavabile.

Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da un infisso esterno in alluminio alla veneziana e un infisso interno in alluminio a taglio termico e doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno.

L'unità è provvista di impianto elettrico, idrico e riscaldamento.

11.2 Locale garage a piano seminterrato

L'accesso ai locali garage avviene da cancello carrabile posto su via Ada Negri n. 5, e da corsia condominiale (foto n. 25).

Il vano garage (foto n. 26) si compone di due ampi locali (foto n. 27 e 28) divisi da una parete interna.

I locali al suo interno si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono rifiniti con pavimento in gress e pareti con intonaco civile per interni.

L'unità ha un'altezza interna di circa 2,60 m una superficie interna utile di circa 47,00 mq e una superficie lorda di circa 54,00 mq.

La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

Il vano garage è provvisto di impianto elettrico ed idrico.

12. 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.

Stima metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{e/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la superficie coperta a lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione in comunione fino ad uno spessore di 50 cm. Le superfici scoperte quali terrazzi e balconi verranno conteggiate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq, in quanto comunicanti con i vani principali. La superficie del sottotetto e del garage poiché pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali verrà computata al 40%.

$$S_{scalpestabile\ appart.} = \text{ingresso - salone (21,02 mq)} + \text{camera matrimoniale (18,00 mq)} + \text{disimpegno (6,48 mq)} + \text{bagno (4,59 mq)} + \text{cucina (16,98 mq)} + \text{lavanderia (4,20 mq)} + \text{camera singola (11,40 mq)} = 82,67 \text{ mq}$$

$$S_{sottotetto\ omog.} = (\text{sottotetto (89,53 m)}) \times 0,40 = 35,81 \text{ mq}$$

$$S_{garage\ omog.} = \text{garage 54,00 mq} \times 0,40 = 21,60 \text{ mq}$$

$$S_{comm} = S_{scalpestabile} + S_{inc. tram.} + S_{sottotetto\ omog.} + S_{garage\ omog.} = 82,67 \text{ mq} + 14,63 \text{ mq} + 35,81 \text{ mq} + 21,60 \text{ mq} = 154,71 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	libero	100%
Stato di conservazione	Buono stato	5%



Livello di piano	Primo piano senza ascensore	-5%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione normale	0%
Riscaldamento	presente	+5%

K = 110%

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 $V_{\text{€/mq}} = 1.000,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 154,71 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 115\% = \text{€ } 170.181,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Belpasso emerge che il canone di affitto per abitazioni similari in condizioni ordinarie è di 3,20 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 154,71 mq (considerando l'incidenza dei balconi del sottotetto e del locale garage).

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 154,71 \times \text{€/mq* mese } 3,50 \times 12 = \text{€ } 6.497,82$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 6.497,82 \times 0,25 = \text{€ } 1.624,45$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 6.497,82 - \text{€ } 1.624,45 = \text{€ } 4.873,36$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili similari e in zone limitrofe sono compresi tra $3,0\% < S < 3,2\%$.



Saggio di capitalizzazione $S = 3.00\%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 4.873,36 / 3.00\% = \mathbf{€ 162.445,50}$$

Media dei risultati

$$V_m = (\mathbf{€ 170.181,00} + \mathbf{€ 162.445,50}) / 2 = € 166.313,25$$

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando al valore di mercato sopra ottenuto i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 8 ($C = € 8.500,00$) e gli oneri condominiali degli ultimi due anni non versati Oneri cond. = € 604,00.

$$V_{att. Cond.} = € 166.313,25 - € 8.500,00 - € 604,00 = \mathbf{€ 157.209,25}$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = € 157.209,25 - € 157.209,25 \times 0.15 = € 133.627,86 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 134.000,00.}$$

13. LOTTI DI VENDITA

Nella stima delle unità oggetto di esecuzione, pur essendo delle unità immobiliari aventi identificativi catastali univoci e accessi indipendenti, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire una stima univoca costituendo un unico lotto di vendita vista la maggiore difficoltà di vendita di un appartamento senza il relativo garage.

14. CONCLUSIONI.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riportate nell'atto di pignoramento immobiliare riguardano... “

- *1/1 della piena proprietà (ovvero 1/2 per ciascun debitore) dell'unità immobiliare sita nel comune di Belpasso (CT) (codice A766), catasto dei Fabbricati, SEZ.- Fg. 78, P.lla 181, sub. 26, Cat. A/2, Classe 6, consistenza 6 vani, Belpasso (CT) Via*



Emanuela Setticarraro n. 59

- *1/1 della piena proprietà (ovvero 1/2 per ciascun debitore) dell'unità immobiliare sita nel comune di Belpasso (CT) (codice A766), catasto dei Fabbricati, SEZ.- Fg. 78, P.lla 181, sub. 51, Cat. C/6, Classe 4, consistenza 48 mq, Belpasso (CT) Via Ada Negri n. 5"*

VERIFICA DEI DATI RIPORTATI:

Dalla visione degli atti di esecuzione si evidenzia la congruità tra i dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e i dati riportati nella nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori eseguiti.

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE:

Le unità oggetto di esecuzione sono di proprietà dei debitori eseguiti per una quota pari a 1/2 ciascuno, derivante da atto di vendita del 26/03/2012 rep. 505697 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo (all. 7).

Non risultano esserci altri comproprietari oltre ai debitori eseguiti.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE:

La verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio è stata ampiamente trattata e verificata al superiore capitolo 4.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE:

Al superiore paragrafo 5 sono state riportate le iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle unità oggetto di esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE:

L'identificazione catastale delle unità in oggetto è riportata al superiore paragrafo 6. Dal confronto delle planimetrie catastali relative all'appartamento con lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente emergono delle variazioni interne al primo piano



e la realizzazione di nuove tramezzature al piano sottotetto.

**CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'UNITÀ OGGETTO DI
ESECUZIONE:**

Al superiore paragrafo 8 è riportato tutti gli accertamenti eseguiti sulle unità oggetto di esecuzione, ove l'appartamento è stato oggetto di variazioni eseguite senza le dovute autorizzazioni, pertanto lo scrivente ha stimato i costi per un eventuale regolarizzazione pari ad € 3.500,00 e lavori di ripristino dello stato dei luoghi pari ad € 5.000,00. In definitiva il costo complessivo ammonta ad € **8.500,00**.

**VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:**

L'unità oggetto di esecuzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico e quindi libera da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà del debitore esecutato non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà derivante da atto di compravendita.

Gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico di un eventuale acquirente ammontano a € 604,00.

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

Le unità oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo risultavano essere:

- l'appartamento a primo piano e secondo piano erano liberi da mobili o altro, e nella disponibilità del sig. Danzè Antonino, in quanto detentore delle chiavi di accesso.
- Il garage a piano interrato era occupato da materiale vario (mobili e oggetti) di proprietà del debitore esecutato.



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

Al superiore paragrafo 11 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita del bene oggetto di esecuzione.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Al superiore paragrafo 12 si è proceduto alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al valore di mercato ottenuto sono stati decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica, gli oneri condominiali degli ultimi due anni e un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) ottenendo il seguente valore di vendita:

V = € 134.000,00 (valore di vendita)

• **LOTTI DI VENDITA**

Nella stima delle unità oggetto di esecuzione, pur essendo delle unità immobiliari aventi identificativi catastali univoci e accessi indipendenti, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire una stima univoca costituendo un unico lotto di vendita vista la maggiore difficoltà di vendita di un appartamento senza il relativo garage.

Con la presente che si compone di n. 21 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. Planimetria stato di fatto;
4. Visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;



5. Visure ipotecarie;
6. Documentazione urbanistica;
7. Titolo di proprietà;
8. Attestazione rate condominiali insolute.



L'Esperto
Dott. Ing. Alfio Ciccio
[Handwritten Signature]

