

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 346/2022 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Avvocato Maria Angela Chisari

L'ESPERTO NOMINATO
Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima
Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED]

Appartamento a secondo piano, via Fiume n. 98/A, Belpasso (CT)

Locale garage a piano seminterrato, via Fiume n. 98/B, Belpasso (CT)

Posto auto scoperto a piano seminterrato, via Fiume n. 98/B, Belpasso (CT)

1. PREMESSE	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	5
3. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.....	6
4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.	6
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.	6
6. ISCRIZIONI O TRASCR. PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	7
7. IDENTIFIC. CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.....	8
8. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECU.....	9
9. VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	10
10. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.	10
12. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.	13
13. LOTTI DI VENDITA.....	16
14. CONCLUSIONI.....	16



1 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 27/03/2024 recapitata con pec del 28/03/2024, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 28/03/2024 lo scrivente ha prestato giuramento.

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

- a) *Identifichi esatamente 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 del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento **per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) proceda 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) verifichi, 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) verifichi, inoltre, ai fini della domanda ex sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i capiti 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 connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER



L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

- l) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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;**
- m) **determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato**
- n) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**
- o) **alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- p) **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- q) **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quora il perito predisponrà 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 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'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 di rilievo si sono svolte in data 10/05/2024, alla presenza del sig.

██████████ nonché debitore esecutato per la visione degli immobili ubicati in via Fiume n. 98 in Belpasso, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, lo scrivente ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito e allega alla presente la documentazione

fotografica (all. 2), le planimetrie delle unità oggetto di esecuzione (all. 3), i certificati di conformità Urbanistica (all. 6 e 7), le visure catastali (all. 4) e le visure ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, e l'attestazione sui pagamenti delle rate condominiali (all. 8).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di stima, indicate nell'atto di pignoramento, sono:

1. abitazione di tipo civile ubicata in Belpasso (CT), Via Fiume n. 98/B, piano 2, censita nel catasto fabbricati Comune di Belpasso al Foglio 32, Particella 1432, subalterno 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita castale € 355,06;
2. autorimessa ubicata in Belpasso (CT), Via Fiume n. 98/ A, piano S 1, censita nel catasto fabbricati del Comune di Belpasso al Foglio 32,

Particella 1432, subalterno 17, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq,
rendita castale € 91,31;

3. posto auto ubicato in Belpasso (CT), Via Fiume n. 98/ A, piano S 1,
censita nel catasto fabbricati del Comune di Belpasso al Foglio 32,
Particella 1432, subalterno 29, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq,
rendita castale € 27,84.

3. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati delle unità in oggetto indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione e risultano essere corretti.

4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

Le unità oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori eseguiti per atto di compravendita del 28/10/2008, rep.87.321 in notaio Dott. Giuseppe Seminara.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione e dalle risultanze dei certificati catastali acquisiti, si può attestare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, così come riportato nel proseguo della presente relazione di stima.

La piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione censite al N.C.E.U. Comune di Belpasso al Foglio 32 particella 1432 subalterni 5, 19 e 29 sono pervenuti ai debitori eseguiti per atto di del 28/10/2008, rep.87.321, in notaio Dott. Giuseppe Seminara, trascritto in data 31/10/2008 ai nn. 62488/39470, da potere della società [REDACTED] S.R.L.®.

Alla società [REDACTED] dette unità sono pervenute per aver edificato a propria cura e spese su terreno pervenuto per atto di compravendita e permuta del 14/09/2006 repertorio 85.872, in notaio

Giuseppe Seminara, trascritto in data 30/09/2006 ai nn. 63743/37095 da potere dei sig.ri [REDACTED] il terreno è pervenuto a seguito di:

- Ai [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 30/01/1980 ai rogiti del notaio Maria Galvagno Desti e registrato a Catania in data 26/02/1980 ai nn. 7593/6403;
- Alla sola [REDACTED] in parte sono pervenuti per atti anteriori al 1980 e in parte in virtù di atto di permuta del 18/10/2005 repertorio n. 98.872 ai rogiti del notaio Filippo Grassi e trascritto in data 24/10/2005 ai nn. 68894/36651 e successivo atto di rettifica del 16/01/2006 rep. 99585 e trascritto il 18/01/2006 ai nn. 3529/1932 da potere della società [REDACTED]

Alla [REDACTED] è pervenuta in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Fabrizio Grassi del 23/01/2004 rep. 98868, trascritto il 31/01/2004 ai nn. 4914/3376 da potere [REDACTED]

Alle sig.re [REDACTED] il terreno è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 03/12/1993 rep. n. 7081, in notaio Elio Sampataro, registrato a Catania il 21/12/1993 e trascritto il 13/12/1993 ai nn. 41240/31033.

6. 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. 6) emerge che sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono gravati dalle seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- **Iscrizione** del 31/10/2008 - Registro Particolare 13844 Registro Generale 62489, Pubblico ufficiale SEMINARA GIUSEPPE Repertorio 87322/8397

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Belpasso, al foglio 32, particella 1432, sub 29, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 11 mq, Sup. Cat. 11 mq, Rendita € 27,84 – via Fiume n. 98/A, piano S1 in capo ai debitori esecutati.

I dati catastali e la planimetria catastale sono conformi con quanto rilevato sui luoghi.

8. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

Dai documenti acquisiti e dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Belpasso, lo scrivente relaziona quanto segue:

Le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica "A", "B" e "C", realizzati con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano in latero cemento e copertura a padiglione con tegolato.

L'appartamento in oggetto ricade all'interno del corpo "A", il vano garage all'interno del corpo "B" e il posto auto scoperto è posizionato sulla rampa di collegamento tra via Fiume e i locali garage.

Il complesso residenziale è stato edificato con concessione edilizia n. 586/2006 (all. 7), pratica edilizia n. 9376/UTC, del 27/10/2006 rilasciata alla società [REDACTED]

L'ufficio Urbanistica in data 05/05/2012 ha rilasciato l'autorizzazione di agibilità n. 45/2012 (all. 6) dell'intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità in oggetto.

Dal confronto delle planimetrie allegata alla C.E. n. 586/2006 del 27/10/2006 (all. n. 7) con l'elaborato grafico dello stato di fatto (all. n. 3) redatto dallo scrivente, si rilevano le seguenti variazioni:

✓ appartamento a secondo piano sono state apportate delle modifiche interne

riguardanti una diversa distribuzione delle partizioni interne che ha modificato la forma e dimensione dei locali cucina, salone, camera da letto n. 1, bagno e lavanderia.

- ✓ Il garage e il posto auto esterno sono conformi all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia.

Per quanto concerne le modifiche sopra riportate, poiché trattasi di opere interne eseguite senza nessuna autorizzazione, possono essere regolarizzate con una C.I.L.L.A. in sanatoria, dove il **costo complessivo per le competenze tecniche, sanzioni, oneri da versare al comune ammontano a circa € 3.000,00.**

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

Da quanto riportato dall'attestazione rilasciata dall'amministratore di condominio (all. n. 8) le unità immobiliari oggetto di esecuzione in capo ai debitori eseguiti sono gravate da oneri di natura condominiali pari ad € 2.191,26.

Le unità oggetto di esecuzione non sono gravate da censo, livello o uso civico, in quanto pervenute ai debitori eseguiti per atto di compravendita.

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono utilizzate dai debitori eseguiti in quanto rappresenta abitazione principale del proprio nucleo familiare.

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

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso residenziale ubicato nel comune di Belpasso con accesso da via Fiume n. 98, 98/A, 98/B.

L'intero complesso residenziale, comprese le unità in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a

padiglione non calpestabile. Nell'insieme si compone di tre corpi di fabbrica costituiti da un piano seminterrato adibito in parte a garage ed in parte a deposito, piano terra in parte adibito a bottega ed in parte a civile abitazione, primo piano, secondo piano e mansarda adibiti a civile abitazione. L'edificio in questione è provvisto di corpo scala aperto ma coperto e da impianto di sollevamento (ascensore) che collega l'intero corpo dal piano seminterrato alla mansarda posta al terzo piano.

Il complesso residenziale si trova a nord del centro cittadino in zona semi-centrale, e la zona limitrofa è composta da edifici residenziali ed edifici commerciali (supermercati, pizzerie, ecc.)

11.1 Appartamento a secondo piano

L'appartamento a secondo piano facente parte del corpo di fabbrica "A", confina a nord con fabbricato altra ditta, a sud con affaccio su rampa di accesso ai locali garage, ad est con affaccio su cortili e terrazzi condominiali e ad ovest con affaccio su via Fiume.

L'accesso all'abitazione avviene da terrazzo interno esclusivo (foto n. 3).

L'appartamento si compone di una cucina (foto n. 4), salone (foto n. 5 e 6), da due camere da letto (foto n. 7 e 8), bagno (foto n. 9), lavanderia (foto n. 10), rip. (foto n. 11), disimpegno (foto n. 12) e ingresso.

L'unità ha delle aree esterne composta da ballatoi prospettante su cortile interno (foto n. 13) e su strada principale (foto n. 14).

I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile di circa 88,25 mq – superficie lorda di circa 106,88 mq. La superficie complessiva dei terrazzi è di circa 42,33 m.

I locali si trovano in buono stato di manutenzione ad eccezioni di alcuni locali come la camera da letto e la lavanderia ove erano presenti ampie macchie di muffa.



I locali sono rifiniti con pavimenti in gress porcellanato e con maiolica di buona qualità il vano w.c. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile. Le pareti dei locali w.c. e cucina sono rivestite con maiolica. Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da un infisso interno in alluminio con doppio vetro camera e da un infisso esterno in alluminio con veneziane.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante radiatori in alluminio a parete.

11.2 Garage a piano seminterrato.

L'unità immobiliare in oggetto adibita a locale garage fa parte di un complesso residenziale, ubicato al piano seminterrato del corpo di fabbrica "B" con accesso da via Fiume n. 98/A. Nell'insieme confina a nord con garage altra ditta (sub. 16), a sud con garage altra ditta (sub. 18), ad est con garage altra ditta (sub. 20) e ad ovest con corsia di manovra.

L'accesso al garage avviene per mezzo di una rampa (foto n. 15) che conduce alla corsia di manovra (foto n. 16), ove al suo interno si trova il garage in oggetto.

Il vano garage avente forma regolare (rettangolo) è costituito da un unico ambiente (foto n. 17).

Il garage ha superficie calpestabile di circa 25,48 mq – superficie lorda di circa 28,50 mq ed altezza interna utile di circa 2,70 m.

L'unità si trova in buone condizioni di manutenzione in quanto le pareti sono intonacate con intonaco civile per interni e il pavimento con mattonelle in gress porcellanato. L'infisso d'accesso al locale garage è con serranda basculante in ferro.

Il garage è provvisto di impianto elettrico.

11.3 Posto auto scoperto.

Il posto auto scoperto è posizionato sulla rampa di accesso ai locali garage (foto n.

15), contrassegnata da segnaletica orizzontale foto n. 18.

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 dei sopralluoghi effettuati. 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

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

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 appartamento facente parte di un edificio di un complesso residenziale, 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 (al 50% in comune). La superficie del vano garage a piano seminterrato poiché trattasi di pertinenze accessorie non comunicante con i vani principali viene computata al 50%. Il posto auto anch'esso poiché trattasi di pertinenze accessorie (aperta) non comunicante con i vani principali viene computata al 30%. La superficie dei ballatoi verrà computata al 30% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%.

$$S_{calp. appartamento} = \text{ing. (3,25mq)} + \text{cucina (15,86 mq)} + \text{salone (19,80 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (14,23 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (16,00 mq)} + \text{dis. (6,15 mq)} + \text{rip. (2,25mq)} + \text{bagno (6,01mq)} + \text{lavanderia (4,70 mq)} = \mathbf{88,25 \text{ mq}}$$



$$S_{\text{muri per. e interni}} = 18,63 \text{ mq}$$

$$S_{\text{terrazzi}} = 9,20 \text{ mq} + 6,10 \text{ mq} + 27,03 \text{ mq} = 42,33 \text{ mq}$$

$$S_{\text{garage}} = 25,45 \text{ mq}$$

$$S_{\text{posto scoperto}} = 11,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (terrazzi)}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + (42,33 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,10 = 7,5 \text{ mq} + 1,73 \text{ mq} = 9,23 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (garage)}} = 25,45 \text{ mq} \times 50 \% = 12,72 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. (posto auto)}} = 11,00 \text{ mq} \times 30 \% = 3,30 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e interni}} + S_{\text{omog. (terrazzi)}} + S_{\text{omog. (garage)}} + S_{\text{omog. (posto auto)}} = 88,25 \text{ mq} + 18,63 \text{ mq} + 9,23 \text{ mq} + 12,75 \text{ mq} + 3,30 \text{ mq} = 113,53 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	libera	100%
Stato di conservazione	Buone	5 %
Luminosità	Luminoso	5 %
Esposizione e vista	panoramica	5%
Riscaldamento	Presente	5 %
Tipologia	Civile abitazione	0 %
Posizione	semicentrale	0%

$$K = 120\%$$

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

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 $V_{\epsilon/\text{mq}} = 850,00 \text{ €} / \text{mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 113,53 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} \times 120\% = \text{€ } 115.800,60$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Belpasso emerge che per unità simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,30 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, compresa della superficie omogeneizzata del vano garage e del posto auto scoperto.

La superficie commerciale delle unità oggetto di esecuzione è pari a circa 113,53 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 113,53 \times \text{€ / mq* mese } 3,30 \times 12 = \text{€ } 4.495,78$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 4.495,78 \times 0,25 = \text{€ } 1.123,94$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 4.495,78 - \text{€ } 1.123,94 = \text{€ } 3.371,84$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra 3.0 % < S < 3,2%.

Considerato il caso in esame si assume come saggio di capitalizzazione:

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 3.00 \%$$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 3.371,84 / 3.00 \% = \text{€ } 112.394,66$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 115.800,60 + \text{€ } 112.394,66) / 2 = \text{€ } 114.597,63$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica determinati al superiore paragrafo 8 e gli oneri condominiali pendenti sulle unità in oggetto.

$$V_{\text{fabbricato}} = \text{€ } 114.597,63 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 2.191,26 = \text{€ } 109.406,37 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$



Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{\text{fab}} = € 109.406,37 - € 109.406,37 \times 0,15 = € 92.995,41 \text{ in c.t. } € 93.000,00$$

(valore di vendita)

13. LOTTE DI VENDITA

Nella stima delle unità oggetto di esecuzione, pur essendo delle unità immobiliari aventi identificativi catastali univoci e accessi indipendenti ha eseguito la stima in un unico lotto di vendita vista la maggiore difficoltà a vendere un appartamento senza il relativo garage e posto auto.

14. CONCLUSIONI.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riguardano:

1. abitazione di tipo civile ubicata in Belpasso (CT), Via Fiume n. 98/B, piano 2, censita nel catasto fabbricati Comune di Belpasso al Foglio 32, Particella 1432, subalterno 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita castale € 355,06;
2. autorimessa ubicata in Belpasso (CT), Via Fiume n. 98/ A, piano S 1, censita nel catasto fabbricati del Comune di Belpasso al Foglio 32, Particella 1432, subalterno 17, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita castale € 91,31;
3. posto auto ubicato in Belpasso (CT), Via Fiume n. 98/ A, piano S 1, censita nel catasto fabbricati del Comune di Belpasso al Foglio 32, Particella 1432, subalterno 29, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita castale € 27,84.

Lo scrivente può affermare che i dati riportati nei certificati allegati agli atti corrispondono con quelli rilevati sui luoghi.

• **VERIFICA DEI DATI RIPORTATI:**

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

Il pignoramento ha colpito la piena proprietà dei beni in capo ai debitori eseguiti.

• **VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI:**

Come già riportato al superiore capitolo 4, le unità oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori eseguiti per atto di compravendita del 28/10/2008, rep.87.321 in notaio Dott. Giuseppe Seminara.

• **ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI:**

Lo scrivente al superiore paragrafo 5, ha verificato la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore alla data del pignoramento, di tutte le unità oggetto di esecuzione.

• **ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI:**

Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sulle unità immobiliari sono riportate al superiore paragrafo 6.

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Al superiore paragrafo 7 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale dei beni oggetto di stima, attestando la conformità fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevati.

• **CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Al superiore paragrafo 8 ha eseguito tutti gli accertamenti urbanistici inerenti alle

unità oggetto di esecuzione, ove è stato accertato che sull'appartamento a secondo piano sono state apportate delle variazioni interne senza richiedere le dovute autorizzazioni pertanto oggi per regolarizzare detti interventi un eventuale acquirente dovrà sostenere un costo di € 3.000,00 per competenze tecniche, sanzioni, oneri da versare al comune.

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

Dagli accertamenti e dai rilievi eseguiti dal sottoscritto, emerge che resteranno a carico di un eventuale acquirente, gli oneri di natura condominiale degli ultimi due anni pari ad € 2.191,26 come da attestazione rilasciata dall'amministratore condominiale (all.8).

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 in quanto pervenuti per atto di compravendita.

• VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAI DEBITORI ESECUTATI O DA TERZI:

Le unità oggetto di esecuzione sono occupate ed utilizzate dai debitori eseguiti.

• 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 dei beni oggetto di esecuzione.

• DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Al superiore paragrafo 12 si è proceduto alla stima di tutte le unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Ai valori di mercato ottenuti sono stati

decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica, gli oneri condominiali non versati 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 così il valore di vendita di € 93.000,00.

• **LOTTE DI VENDITA**

Nella stima delle unità oggetto di esecuzione, pur essendo delle unità immobiliari aventi identificativi catastali univoci e accessi indipendenti ha eseguito la stima in un unico lotto di vendita vista la maggiore difficoltà a vendere un appartamento senza il relativo garage e posto auto.

Con la presente che si compone di n. 19 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. Le Planimetrie delle unità oggetto di esecuzione;
4. Le visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
5. Le visure ipotecarie;
6. Certificato di agibilità;
7. Concessione edilizia – progetto approvato;
8. Attestazioni dei pagamenti rate condominiali.



L'Esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia

Handwritten signature of Alfio Ciccia in black ink.