

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE GI.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SDC. COOP. PER AZIONI
Viale Europa n. 65
Ragusa
Codice fiscale: 00026870881

Nei confronti di

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

Con decreto di nomina del 15/12/2021, pervenuto in data 16/12/2021, la sottoscritta Ing. Parisi Daniela, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A3171, con studio in Via Rosario, 25A - 95030 - Ragalna (CT), email ing.danielaparisil@libero.it, PEC daniela.parisil@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con invio telematico al Cancelliere della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania. Il Giudice dell'Esecuzione Floriana Gallucci, ha posto i quesiti di seguito riportati - Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

- 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 venditore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de culus) ovvero eventuali casi dubbi.
- d. **Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.
- e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.
- f. **Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.
- g. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione solo se strettamente necessario.
- h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

- 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 delle 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano 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'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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s. determini il valore di 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 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;
- 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;
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota 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.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Edificio residenziale composto da due appartamenti a piano primo e garage a piano terra, sito in Via Grazia Deledda n.13-15-17 in Belpasso, composto da quattro vani (più due vani abusivi non sanabili) più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 23 Particella 246 Sub 2-3.

Avendo ricevuto l'incarico in data 16/12/2021, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 16/12/2021. La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha contattato il custode nominato avv. Gulino Nicolò al fine di eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Avvisando il creditore procedente a mezzo PEC ed il debitore esecutato a mezzo raccomandata, l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per l'11 gennaio 2022 alle ore 15.30; il debitore esecutato ha chiesto un rinvio dell'appuntamento perché soggetto positivo al Covid-19. Successivamente il custode ha rassegnato le proprie dimissioni ed è stato nominato un nuovo custode, con il quale è stata fissata una nuova data per l'accesso ai luoghi per il giorno 16/03/2022. In tale data, presso i luoghi, erano presenti la sottoscritta CTU, il custode avv. Agatella Carbonaro, l'esecutata Cuffari Giuseppa ed il sig. Moschetto Mauro, figlio del debitore esecutato.

Nel corso del sopralluogo il debitore ha dichiarato, a seguito di separazione dell'appartamento in due parti distinte, di occupare una parte dell'immobile e che la restante parte è abitata dal proprio figlio Moschetto Mauro. Non è stato possibile accedere al garage così è stato necessario completare le operazioni peritali in secondo momento, avvenuto in data 19/04/2022.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatole. La sottoscritta ha dovuto chiedere una proroga per poter espletare l'incarico, in quanto le operazioni hanno avuto un ritardo nell'avvio. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile in oggetto è un edificio per civile abitazione costituito da piano terra e primo ubicato in via Grazia Deledda n.13-15-17 a Belpasso. L'edificio in oggetto è leggermente ritirato dalla strada, sorge su un lotto di forma rettangolare, ed è edificato lungo i confini nord e ovest, mentre per i lati sud ed est è ritirato dai confini. Il piano terra è adibito a garage e ha un ingresso diretto dalla strada.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

L'appartamento a piano primo è stato suddiviso in due parti per realizzare due abitazioni indipendenti, con diversi accessi.

L'edificio pignorato confina a Est con via Grazia Deledda, a Nord con proprietà [REDACTED] aventi causa, a Ovest con strada vicinale via Rosso di S. Secondo, a Sud con proprietà [REDACTED] aventi causa.

B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 18/01/2021, promosso dal creditore precedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 02/02/2021 ed individuano lo stesso bene. Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato in ciascuno dei seguenti documenti:

Dall'atto di pignoramento del 18/01/2021:

"Immobile sito in Belpasso, via Bosco n.91, comprendente un piano terra adibito a garage (della superficie di mq 116) ed un piano primo comprendente un appartamento di tre vani ed accessori (catastali vani 5,5). Confinante: a nord con proprietà Cuffari e Maschetto, a sud con proprietà Pappalardo, ad ovest con proprietà di terzi e ad est con strada, salvo se altri. Censito al N.C.E.U. del Comune di Belpasso foglio 23, particella 246 sub 2 (garage) e sub 3 (appartamento).

Dalla nota di trascrizione del 02/02/2021:

"Unità negoziale n.1 -

Immobile n.1 Comune A766 - BELPASSO (CT) Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 23, Particella 246, Subalterno 2, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 116 metri quadri.

Immobile n.2 Comune A766 - BELPASSO (CT) Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 23, Particella 246, Subalterno 3, Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 5,5 vani."

Dalla Certificazione Notarile del 01/03/2021:

" - [REDACTED] piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in BELPASSO (CT) Foglio 23 Particella 246 Subalterno 2 Natura C6 Consistenza 116 metri quadri

- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in BELPASSO (CT) Foglio 23 Particella 246 Subalterno 3 Natura A2 Consistenza 5,5 vani".

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo relativo alla esecuzione immobiliare di cui in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni. Tali informazioni di carattere descrittivo e catastale, risultano in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e alle risultanze catastali che ricollegano il bene

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

pignorato al debitore in quota 1/1 per il diritto di proprietà. La traversa di via Bosco ove sorge l'edificio è stata rinominata via Grazia Deledda ed il numero civico di conseguenza è variato.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]
N. [REDACTED] 24
[REDACTED] 75
[REDACTED]

Come risulta dalla Certificazione notarile e dalle visure catastali, il debitore esecutato risulta essere proprietario del bene pignorato, per la quota di 1/1. La sottoscritta ha richiesto al Notaio Daniela Corsaro di Belpasso copia dell'atto di compravendita del 25/05/2007 (Allegato n.7) con cui il debitore esecutato è entrato in possesso del bene pignorato. Anche nel titolo di proprietà la quota di possesso indicata è 1/1. Il debitore esecutato al momento dell'acquisto del bene, così come in data odierna, si trova in stato civile di vedova.

D. ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dalla Certificazione notarile in atti del 01/03/2021, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone, e dai titoli di proprietà acquisiti (Allegati n.7-8), il debitore ha ricevuto l'immobile per la quota di 1/2 di piena proprietà per acquisto con atto del 25/05/2007, notaio Corsaro Daniela in Belpasso da potere [REDACTED] per la quota 1/2 di piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato [REDACTED] per atto di compravendita del 30/04/1981. Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui il debitore esecutato è entrato in possesso del bene pignorato, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi infatti dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 25/05/2007, in Notaio Corsaro Daniela sede Belpasso (CT) Numero di repertorio 51895/13082 trascritto il 31/05/2007 nn.39550/22545.
- Atto di compravendita del 30/04/1981, in Notaio Galvagno Desti Maria sede Belpasso (CT) Numero di repertorio 55996 trascritto il 25/05/1981 nn.19064/15510.

| Edificio in Belpasso via Grazia Deledda n.13-15-17 piano T -1 - Foglio 23 part.246 sub 2-3 | | | | | |
|--|------------|---|----------------|-----------------------|-------------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti di provenienza | | | |
| [REDACTED] | [REDACTED] | Atto di compravendita del 30/04/1981 rep. 55996 | | | |
| | | Rogante | Data trascriz. | Trascrizione reg. gen | Trascrizione reg. part. |
| | | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

- [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] tale euro 60.000,00 (totale euro 120.000,00) Durata 15 anni.
- Iscrizione nn. 53526/15292 del 02/08/2006 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 31/07/2006, num. rep. 50835/12242 Notaio CORSARO DANIELA sede Belpasso (CT) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni a responsabilità limitata sede Ragusa codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario Via Europa 65 Ragusa) [REDACTED]
[REDACTED] capitale euro 100.000,00 (totale euro 150.000,00) Durata 19 anni.
 - Iscrizione nn. 58414/16419 del 05/09/2006 Ipoteca in ripetizione alla nn. 53526/15292 del 02/08/2006 per errata indicazione dell'importo della rata di mutuo.
 - Iscrizione nn. 3325/386 del 22/01/2010 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21/01/2010, num. rep. 53763/14559 Notaio CORSARO DANIELA sede Belpasso (CT) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni a responsabilità limitata sede Ragusa codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario Via Europa 65 Ragusa) [REDACTED]
[REDACTED] le euro 150.000,00 (totale euro 225.000,00) Durata 25 anni.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 02/02/2021 ai nn. 4034/2899, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede Ragusa codice fiscale 00026870881 (richiedente avv. Mario Cataldi cod. fiscale CTLMRAS3B01C612) piazza Municipio n.62 Belpasso) [REDACTED]
[REDACTED]

Le stesse informazioni giudiziarie risultano identiche alla Iscrizione Ipotecaria, eseguita telematicamente dalla sottoscritta, a conforto di quanto già presente in atti o per la verifica di atto.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed estrazione di copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali (Allegati n.2-3-4-5).

I. CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata, inserita all'interno del tessuto urbano cittadino, è un edificio in cemento armato a due elevazioni fuori terra. L'edificio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia nei primi anni '80. In data 14/03/1986 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Belpasso. In data 31/10/2006 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.594/06. Dal confronto tra i grafici di progetto allegati alla suddetta concessione edilizia e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle differenze.

- Modifiche nella distribuzione interna degli spazi, sia a piano terra che a piano primo
- La costruzione di un volume aggiuntivo sul terrazzo a ovest del fabbricato, dal confine del lotto fino al prospetto ovest dell'edificio.
- La costruzione di una scala esterna in cemento armato di collegamento tra piano terra e primo.

Questi interventi edilizi non sono stati preventivamente autorizzati e sono visualizzabili graficamente nell'allegato n.12.

Relativamente al piano terra, si è riscontrato che non sono state realizzate le tramezzature interne previste nei grafici, che riportavano la presenza di un servizio igienico e di un vano separato da adibire a locale di sgombero. Nello stato attuale vi è un unico grande ambiente. Si è riscontrata anche una difformità nelle aperture costituite da alte finestre sottotrave.

Relativamente al piano primo, invece di un unico appartamento, come previsto nei grafici autorizzati, sono state effettuate delle modifiche al fine di ottenere due appartamenti indipendenti. Un appartamento (lato est dell'immobile) ha ingresso dalla scala interna, a cui si accede dal civico 15 ed un secondo appartamento (lato ovest dell'immobile) ha ingresso dalla scala esterna, realizzata nel cortile a sud, a cui si accede dal civico 13.

In ampliamento dell'appartamento ad ovest è stato edificato un volume, direttamente collegato all'edificio e fino al muro di confine, che ospita una cucina ed un vano ripostiglio.

La scala esterna è a due rampe, sorretta da pilastri e solette in c.a. lasciato a vista.

J. IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI SANABILI

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un edificio a piano terra e primo edificato in un lotto di forma rettangolare in via G. Deledda n.13-15-17 (ex via Bosco n. 91).

Le irregolarità riscontrate in sede di sopralluogo sono *in parte* sanabili, vi è la **possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01**, in particolare per quanto riguarda le divisioni interne, le modifiche ai prospetti dovute alle variazioni nelle aperture e la realizzazione della scala esterna in c.a.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

L'ampliamento ad ovest dell'immobile, con incremento della volumetria dell'immobile non è invece sanabile perché riguarda un aumento di cubatura che non è disponibile, oltre al fatto che non è stata rispettata la normativa antisismica. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Belpasso non risultano presentate istanze di condono o sanatoria.

K. SANABILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un edificio a piano terra e primo edificato in un lotto di forma rettangolare in via G. Deledda n.13-15-17 (ex via Bosco n. 91).

Il piano primo è stato ampliato per una superficie di circa mq 40 e una cubatura di circa 120 mc. La cubatura già realizzata è pari a circa 900 mc a fronte di una cubatura massima realizzabile, pari a $350 \times 2 = 700$ mc, secondo i parametri di zona previsti nelle norma di attuazione del PRG, con indice volumetrico pari a 2 mc/mq.

Ai sensi dell'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimare entro il 15/10/1983, poi divenute entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003) e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento è il 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni del credito sono successive al 2003 e l'abuso è successivo al 1983, quindi l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985.

Ai sensi dell'art. 46, 5^a comma del DPR 380/2001, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, nell'ambito di atti derivanti da procedure esecutive immobiliari sarà possibile presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Nel caso in esame manca la doppia conformità agli strumenti urbanistici approvati, ovvero, conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti al momento di realizzazione dell'opera e conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti alla presentazione della domanda. **Quindi l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, 5^a comma del DPR 380/2001.**

Relativamente alle modifiche interne ed ai prospetti, tali interventi sono sanabili ai sensi della c.d. sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dall'art. 36 e 37 del TUE, ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria. Le somme da pagare a titolo di oblazione e gli oneri concessori, quantificate in via approssimativa, ammontano a circa € 3.000,00.

L. INSANABILITA' DELL'IMMOBILE

Per la realizzazione del volume ad osso dell'edificio preesistente, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi originario, secondo quanto riportato in catasto e nel progetto approvato. Questa deve essere demolito il volume relativo alla cucina ed al ripostiglio e ripristinare lo stato di terrazza; la quantificazione in via approssimativa degli oneri economici necessari per eseguire queste opere ammontano a circa € 4.200,00, così definiti:

| DESCRIZIONE | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | PREZZO TOTALE |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------|
| Rimozione di intonaci | 2,80 m ² | € 15,78 | € 44,18 |
| Demolizione di muri esterni | 10,00 m ² | € 120,00 | € 1.200,00 |
| Demolizione di tramezzi interni | 15x10 m ² x cm | € 0,99 | € 148,50 |
| Demolizione della copertura a falda | 41 m ² | € 6,53 | € 267,73 |
| Demolizione pavimenti | 41 m ² | € 10,84 | € 444,44 |
| Pavimentazione terrazza | 41 m ² | € 30,00 | € 1.230,00 |
| Competenze tecniche - direz lavori | | | € 400,00 |
| Trasporto e conferimento a discarica | | | € 300,00 |
| Pratica al comune | | | € 200,00 |
| Sommano | | | € 4.234,85 |
| | In cifra tonda | | € 4.200,00 |

M. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità che restano a carico dell'acquirente possono essere ad esempio: atti costitutivi di servizi, pesi o limitazioni d'uso del bene, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene, costituzioni di fondi patrimoniali, atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene, contratti di locazione trascritti prima del pignoramento quindi opponibili al creditore, provvedimenti trascritti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, convenzioni matrimoniali.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti e dalla lettura degli atti antecedenti all'acquisto del bene da parte del debitore esecutato, non si riscontrano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di stima che possano restare a carico dell'acquirente dopo la vendita dell'appartamento.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

N. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Relativamente a formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di stima e che possono essere cancellate con la vendita del bene, risultando non opponibili all'acquirente, non se ne riscontrano altre, oltre a quelle pregiudizievoli già indicate al paragrafo corrispondente, inerenti l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ed il pignoramento in corso.

O. VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dall'esame condotto sul tipo di vincoli gravanti sopra un fondo e sulla base della considerazione che recuperare informazioni relative al sussistere di diritti e/o vincoli di censo, livello o uso civico è alquanto complicato, relativamente al bene oggetto di stima, di cui alla presente relazione si può affermare che:

- Dallo studio degli atti del fascicolo, si conferma che l'esecuzione forzata non ha colpito un mero diritto di enfiteusi, ma l'oggetto del trasferimento sarà il diritto di proprietà del bene pignorato;
- Dalla consultazione dei titoli di proprietà, risalenti fino alla prima alienazione del bene da parte del costruttore, risulta che il bene sia stato trasferito ogni volta dalla parte venditrice, con garanzia della piena proprietà, disponibilità e sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e questo escluderebbe la presenza di un vincolo di enfiteusi o livello;
- A conferma di ciò si verifica che dagli atti catastali ed ipotecari, non emerge indicazione alcuna della presenza di livelli o usi civici gravanti sul bene quali annotazioni iscritte in visura;
- Inoltre il bene pignorato, consistente in un fabbricato a piano terra e primo, realizzato abusivamente, è stato successivamente oggetto di sanatoria nel 2006, ottenendo la concessione edilizia in sanatoria da parte del Comune di Belpasso. Questo esclude o annullerebbe qualsivoglia possibile uso civico gravante sul fondo originario, ammesso che ci fosse mai stato, per effetto dell'avvenuta inversione del possesso in forza dell'art. 1164 c.c. che ne giustifichi un eventuale rientro nel pieno possesso per usucapione.

P. SPESE FISSE DI GESTIONE

Il bene pignorato consiste in un edificio indipendente entro un lotto su cui non si affacciano altri immobili, non esistono quindi parti comuni condominiali.

Q. OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 16/03/2022, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta abitato dal debitore stesso, per l'appartamento ad ovest e dal figlio, in comodato d'uso, per l'appartamento ad est. Il debitore ha esibito certificato di residenza (Allegato n.6).

R. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'edificio risulta così confinante:

- a Nord con proprietà [redacted] aventi causa
- a Est con via Grazia Deledda,
- a Sud con cortile comune e con [redacted] aventi causa,
- ad Ovest con via Rosso di San Secondo.

Nell'edificio sono stati individuati due lotti:

Lotto n.1: Due appartamenti a piano primo (Appartamento 1 lato ovest e Appartamento 2 lato est) ma catastalmente è unico appartamento

Lotto n.2: Garage a piano terra.

Descrizione del Contesto

L'edificio si trova in via Grazia Deledda, prima denominata via Bosco, di cui in effetti è una traversa, in una zona urbana periferica della città, quartiere di Borrello, situato nella parte nord-ovest della città. Trattasi di una zona residenziale tranquilla, la via è ampia, dotata di marciapiedi, con facilità di parcheggio e prossima ad una zona agricola, caratterizzata dalla macchia mediterranea. Tuttavia a una distanza di circa 600 metri si trova la piazza del quartiere Borrello, con la presenza di negozi e servizi di ogni genere, e che funge da snodo viario per i comuni limitrofi (Nicolosi, Ragalna, Santa Maria di Licodia). La zona si presenta quindi appetibile a livello residenziale, trovandosi abbastanza prossima al centro della città e allo stesso tempo, offrendo tranquillità.

Lotto n.1 – Appartamento n.1

Questa parte del bene pignorato consiste in un piccolo appartamento, sito al piano primo di un edificio in cemento armato, situato in Belpasso, via Grazia Deledda n.13, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 23 Particella 246 Sub 3. La struttura portante è stata realizzata con telai in cemento armato e solai in latero-cemento. La copertura è a quattro falde inclinate e manto di tegole. Questo appartamento è stato ricavato suddividendo in due l'appartamento originario.

Dal civico n.13 si accede, tramite un cancello automatico, ad un cortile (che funge anche da parcheggio scoperto): in fondo al cortile si trova una scala esterna in cemento armato, a due rampe, che conduce al piano primo e, tramite il ballatoio, alla porta di ingresso dell'appartamento. Quest'ultimo ha accesso diretto ad un vano adibito a soggiorno. Da qui, si può andare, sulla sinistra, tramite un ampio varco ad arco, alla cucina. La cucina ha due porte verso l'esterno: una a nord che conduce ad un terreno che non è di proprietà dell'esecutato, ma che viene comunque utilizzato per deposito oggetti ingombranti e per l'accesso alla caldaia e alla centralina idraulica, ed una porta verso sud che invece si affaccia sul terrazzino a livello. Sempre dal vano cucina si accede ad un vano ripostiglio, avente pianta trapezoidale, con copertura inclinata a vista, realizzata con pannelli in alluminio coibentati, e dotato di una finestra a sud. Questi due vani appena descritti (cucina e ripostiglio) sono stati realizzati senza

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

permesso di costruire e non possono essere sanati. Ancora dalla cucina, si accede ad un piccolo vano adibito a lavanderia e cucinino, dotato di finestra alta a soffitto rivolta verso nord.

Dal vano di ingresso si può anche andare verso un corridoio che conduce al bagno ed alla camera da letto. In fondo al corridoio sulla sinistra vi è una porta che conduce, tramite una scala in ferro esterna, al lotto adiacente di proprietà di altra ditta. Inoltre la parete del corridoio che delimita l'appartamento 1 da quello 2 presenta evidenti segni di fessurazioni, trattasi comunque di muro non portante.

Il servizio igienico è abbastanza ampio, contiene la vasca da bagno e i sanitari sono realizzati in ceramica effetto granito di marmo, di colore marrone scuro. La camera da letto ha una porta che si affaccia sul balcone a sud ed un angolo rientrato in quanto, nell'appartamento adiacente è stato ricavato un piccolo armadio a muro. L'appartamento n.1 ha in uso degli spazi esterni: a piano primo un terrazzino di circa mq 23 ed un balcone di circa mq 10; a piano terra un cortile, con accesso dalla strada, avente una superficie di circa mq 120 su cui è stata costruita la scala esterna di accesso al piano primo. Il cortile a piano terra è delimitato a sud da una aiuola leggermente rialzata, della larghezza di circa m 1.20 e che si estende per tutto il confine sud, e quindi da una recinzione costituita da un muretto di cemento avente altezza di circa un metro e sovrastante rete metallica; ad est il cortile è delimitato dal cancello di accesso che è motorizzato per apertura automatica a due ante. La pavimentazione del cortile è in battuto di cemento e presenta svariate crepe.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti *Finiture Interne*:

- **Pavimenti:** Tutti i vani, ad eccezione del bagno e della lavanderia, presentano una pavimentazione in ceramica di colore chiaro; il bagno ha pavimento con mattonelle in ceramica di dimensioni inferiori rispetto a quella degli altri vani e disegno colorato beige-marrone; la lavanderia ha pavimento con mattonelle in ceramica di dimensioni inferiori e colore bianco panna.
- **Pareti:** le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate in colori chiari, con fascia decorativa di carta da parati all'altezza del soffitto; in soggiorno e nel corridoio vi è anche una fascia a circa un metro di altezza dal pavimento. In cucina, la parete attrezzata con i mobili, presenta un rivestimento in ceramica fino a circa altezza di 2.00 m. Le pareti del bagno e del vano lavanderia sono rivestite da mattonelle della stessa tipologia (bagno) o similare (lavanderia) del pavimento fino all'altezza della porta. In alcuni punti le pareti a nord, in alto, in corrispondenza dei soffitti, presentano evidenti tracce di umidità e presenza di macchie per muffa e condensa. Le parti in cattive condizioni sono:
 - Angolo soffitto- parete nord della lavanderia – cucinino
 - Angolo soffitto- parete nord della cucina.
- **Soffitti:** i soffitti sono piani, intonacati di bianco.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

- **Porte interne:** le porte interne (non tutte presenti, infatti non c'è la porta interna tra la cucina ed il soggiorno, ma un ampio varco ad arco, contornato da cornice in legno scuro) sono in tamburato rivestito di legno di colore scuro.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne all'appartamento sono buone; richiedono pochi interventi di manutenzione, soprattutto per la eliminazione delle cause e della macchie di umidità solo nelle pareti sopra indicate e la loro ritinteggiatura, la condizione del servizio igienico è buona sia per i sanitari che per i pavimenti ed il rivestimento.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti *Finiture Esterne*:

- **Infissi esterni:** gli infissi sono in alluminio colore bianco, con vetro doppio e sono dotati di zanzariere e di persiane esterne a battente, sempre in alluminio di colore grigio. Il portoncino di ingresso è in ferro e vetro, con parte vetrata solo nella parte superiore. Soglie in pietra lavica lucidata. La finestra alta a soffitto del cucinino-lavanderia è in ferro a vasistas con vetro semplice e inferriata esterna di protezione; imbotte con lastre di marmo. Tutte le aperture del piano primo, rivolte verso nord, non erano previste in progetto e non sono inserite neanche nella planimetria catastale; si tratta di due porte che conducono ad un lotto di proprietà di altra ditta e due alte finestre (una per l'appartamento 1 e una per l'appartamento 2) che impediscono la vista sul lotto adiacente, ma che sono realizzate senza alcuna autorizzazione.
- **Pareti:** I prospetti dell'appartamento descritto sono due: a sud e a nord; ad est si trova l'appartamento n.2 e ad ovest il muro di confine (terrapieno parziale). I due prospetti sono intonacati con colore bianco chiaro. Lo stato di conservazione dell'intonaco è mediocre: vi sono macchie e parti di colori diversi. Le sporgenze della copertura a tetto sono ballatoi abbastanza ammalorati per l'umidità e manca la rifinitura dell'attacco al pavimento.
- **Pavimentazione balconi e parti esterne:** il balcone esterno ha pavimento in ceramica tipo cotto (rovinato in svariati punti) e fascia di marmo bianco esterna, nell'attacco della ringhiera. La scala esterna non è pavimentata, ma ha la struttura in calcestruzzo a vista e aggredita dalle intemperie, soprattutto alla base del pilastro. Il terrazzino su cui si affaccia la cucina è privo della pavimentazione ma ha solo il massetto, rovinato in più parti, specie in corrispondenza della porta della cucina. Le pareti di confine che si affacciano sul terrazzino presentano evidenti macchie e distacco di intonaco.
- **Ringhiere:** le ringhiere del balcone sono in ferro, con motivi ondulati e barre verticali di ferro piatto, verniciati di colore grigio. Assente la ringhiera della scala, vi sono solo elementi verticali a distanza di circa 1.50 m, collegati da un semplice corrimano in ferro.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono scarse. Potrebbe essere opportuna il rifacimento della facciata, della pavimentazione esterna e le rifiniture della scala.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Elettrico: presente, sotto traccia, da mantenere;
- Idrico-sanitario: presente; fossa settica interna al garage per lo scarico fognario;
- Citofonico: presente;
- Telefonico: presente;
- Riscaldamento: presenti radiatori in alluminio a parete, caldaia a gas esterna installata sul lato nord.
- Condizionamento: presente un climatizzatore elettrico in cucina.

Non si conosce lo stato degli impianti in merito alla loro rispondenza alle vigenti norme in materia. Gli stessi pertanto andranno sottoposti a revisione.

SUPERFICIE NETTA E SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.1 Appartamento 1

La seguente tabella riporta sia le superfici nette calpestabili di ogni vano (calcolate al netto dei muri divisorii interni ed esterni) sia le superfici accessorie (balconi) e le superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Commerciale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------------|---------|-------|
| Ingresso-soggiorno | 17,00 | 20,23 | 1 | 20,23 | 3,00 | 1 |
| Cucina (abusiva non sanabile) | 23,40 | 26,30 | 1 | 26,30 | 3,00 | 1 |
| Ripostiglio (abusiva non sanabile) | 11,90 | 15,40 | 1 | 15,40 | 3,00 | 1 |
| Lavanderia-cucinario | 3,10 | 4,00 | 1 | 4,00 | 3,00 | 1 |
| Corridoio | 5,67 | 7,36 | 1 | 7,36 | 3,00 | 1 |
| Camera da Letto | 14,60 | 17,40 | 1 | 17,40 | 3,00 | 1 |
| WC | 7,34 | 8,66 | 1 | 8,66 | 3,00 | 1 |
| Balcone | 10,37 | 10,37 | 0,25 | 2,59 | | 1 |
| Terrazzino | 24,76 | 24,76 | 0,25 | 6,19 | | 1 |
| Scala esterna | 12,28 | 12,28 | 0,25 | 3,07 | | T-1 |
| Cortile a piano terra | 94,60 | 94,60 | 0,25 | 23,65 | | |
| Sommario | mq 130,42 | | mq | 134,85 | | |

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

Detraendo la superficie dei vani abusivi e considerando tale superficie come terrazzo scoperta al 25% si ha:

$$139,85 - (28,30 + 15,40) = 93,15 \text{ mq}$$

$$\text{Vani abusivi} = 28,30 + 15,40 = 41,70 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale terrazzo ricavato dalla demolizione dei vani abusivi} = 41,70 \cdot 0,25 = 10,42 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale considerata} = 93,15 + 10,42 = 103,57 \text{ mq}$$

Lotto n.1 - Appartamento n.2

Questa parte del bene pignorato consiste in un piccolo appartamento, sito al piano primo di un edificio in cemento armato situato in Belpasso, via Grazia Deledda n.15, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 23 Particella 246 Sub 3. Il portoncino di ingresso è rientrato rispetto al filo stradale di circa 3,20 m. La struttura portante è stata realizzata con telai in cemento armato, solai in latero-cemento. La copertura è costituita da falde inclinate e manto di tegole. Questo appartamento è stato ricavato suddividendo in due l'appartamento originario.

Dal civico n.15 si accede, al piano terra, ad un vano scala interno che ha una porta di collegamento al garage e da cui si diparte una rampa di scala che svolta a 90° a destra per una seconda rampa. In cima alle scale una porta conduce all'appartamento. Si accede direttamente ad un piccolo corridoio-disimpegno su cui si aprono altre cinque porte. Percorrendo da destra in senso antiorario, si ha una prima porta che conduce ad un piccolo spazio sottotetto utilizzato come lavanderia e ripostiglio. Questo spazio ha altezza interna variabile perché ricavata dal vano scala ed è inferiore a 2,40 m. La seconda porta conduce ad un vano adibito a cucina-soggiorno, dotata di porta sul balcone a sud e finestra a est. La porta successiva conduce ad un piccolo vano adibito a cameretta, dotato di finestra ad est. Quindi si trova la porta del bagno ed infine si trova la camera da letto. Il bagno è dotato di ampia cabina doccia ricavata nello spessore esterno del muro di tamponamento, che è stato ridotto all'uopo. Il bagno ha due finestre che si affacciano a nord, di cui una nel vano doccia con apertura a vasistas. La camera da letto è dotata di un piccolo vano adibito a ripostiglio, ricavato dalla adiacente camera da letto dell'appartamento n.1. La camera è dotata inoltre di porta che si apre sul balcone a sud.

Il piano primo dell'edificio è provvisto di balcone unico sui prospetti est (sulla pubblica via) e sud; esso è stato separato, tramite un pannello metallico, dal balcone dell'appartamento 1.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti *Finiture Interne*:

- Pavimenti: Tutti i vani presentano la medesima pavimentazione in gres porcellanato di ampia pezzatura rettangolare, colore scuro; zoccolatura scura da 10 cm. La scala interna per il

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

sottotetto è pavimentata con pietra lavica nera lucidata nella pedata e mattonella effetto pietra chiara nella alzata. La scala interna di accesso all'appartamento è pavimentata con pietra lavica nera lucidata nella pedata e intonaco bianco nella alzata.

- **Pareti:** le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate in vari colori *esclusivamente* accoppiati e rifiniti: turchese con pigmenti brillanti, spatolato grigio e bianco. La cucina ha rivestimento in ceramica tipo mattoncini bianchi in corrispondenza dei moduli e, nella parete opposta, mensole in muratura di forma geometrica e fascia di colore turchese. Le pareti del bagno e del vano doccia sono rivestite da mattonelle nelle sfumature del grigio, a unico colore, fino all'altezza di circa 1.50 m.
- **Soffitti:** I soffitti sono piani e dotati di controsoffittatura in cartongesso, creando così un ribasso dell'altezza interna utile di circa 20 cm (da 3,00 m l'altezza utile diventa 2,80 m). Nel controsoffitto sono incassati i faretti di illuminazione dei vari ambienti. Il soffitto della cucina soggiorno ha inoltre un gioco di volumi, colorati di turchese, entro cui sono inseriti strisce di illuminazione. Anche la scala che conduce all'appartamento è dotata di controsoffitto e illuminazione incassata.
- **Porte interne:** le porte interne sono in tamburato rivestito di laminato di colore tortora e maniglie argentate. La porta del ripostiglio della camera da letto è scorrevole incassata nel muro.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne all'appartamento sono ottime; non si richiedono interventi di manutenzione.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti *Finiture Esterne*:

- **Infissi esterni:** gli infissi sono in alluminio colore bianco, con vetro doppio e sono dotati di persiane esterne a battente, sempre in alluminio, di colore grigio. Il portoncino di ingresso a piano terra è in ferro e vetro, con parte vetrata per tutta la superficie e sovrapposti motivi decorativi in ferro, che riprendono il motivo della ringhiera del balcone e delle inferriate alle finestre del vano scala. Soglie in pietra lavica lucidata. La finestra alta a soffitto della cabina doccia si affaccia sul lotto nord. Tutte le aperture del piano primo, rivolte verso nord, non erano previste in progetto e non sono inserite neanche nella planimetria catastale, anche se trattasi soprattutto di finestre alte che impediscono la vista sul lotto adiacente, sono realizzate senza autorizzazione.
- **Pareti:** I prospetti dell'appartamento 2 che stiamo descrivendo sono tre: a sud, a est e a nord; ad ovest si trova l'appartamento n.1. I due prospetti a sud e ad est (su via Grazia Deledda) sono intonacati e tinteggiati con colore bianco chiaro. Lo stato di conservazione dell'intonaco è discreto. Le sporgenze della copertura a tetto sono ballatoi abbastanza ammalorati per

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

Umidità e manca la rifinitura dell'attacco al pavimento. Il prospetto a nord invece non è tinteggiato, ma intonacato con finitura grigia risalente all'epoca di costruzione.

- **Pavimentazione balconi:** il balcone esterno ha pavimento in ceramica tipo cotto (rovinato in svariati punti) e fascia di marmo bianco esterna, nell'attacco della ringhiera.
- **Ringhiere:** le ringhiere del balcone sono in ferro, con motivi ondulati formati da barre verticali di ferro piatto, verniciati di colore grigio.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono medio-buone. Potrebbe essere opportuna il rifacimento della facciata ed una revisione della copertura, delle grondaie e l'eliminazione delle cause del danno alle mantovane.

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- **Elettrico:** presente, sotto traccia;
- **Idrico-sanitario:** presente; fossa settica interna al garage per lo scarico fognario;
- **Citofonico:** presente;
- **Telefonico:** presente;
- **Riscaldamento:** presenti radiatori in alluminio a parete di colore grigio scuro, caldaia a gas esterna installata sul balcone lato sud.
- **Condizionamento:** presenti due climatizzatori elettrici nel vano soggiorno-cucina e nella camera da letto.

Non si conosce lo stato degli impianti in merito alla loro rispondenza alle vigenti norme in materia. Gli stessi pertanto andranno sottoposti a revisione.

SUPERFICIE NETTA E SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.1 Appartamento 2

La seguente tabella riporta sia le superfici nette calpestabili di ogni vano (calcolate al netto dei muri divisorii interni ed esterni) sia le superfici accessorie (balconi) e le superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Commerciale | Altezza | Piano |
|------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------------|---------|-------|
| Ingresso-corridolo | 6,27 | 7,56 | 1 | 7,56 | 2,80 | 1 |
| Cucina-soggiorno | 18,27 | 21,66 | 1 | 21,66 | 2,80 | 1 |
| Ripostiglio sottotetto | 5,15 | 6,65 | 1 | 6,65 | 2,80 | 1 |
| Cameretta | 8,23 | 10,30 | 1 | 10,30 | 2,80 | 1 |

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

| | | | | | | |
|-----------------|------------------|-------|------|-----------------|------|-----|
| WC | 6,68 | 8,34 | 1 | 8,34 | 2,00 | 1 |
| Camera da Letto | 18,65 | 21,70 | 1 | 21,70 | 2,80 | 1 |
| Balcone | 19,53 | 19,53 | 0,25 | 4,88 | | 1 |
| Vano scala | 12,55 | 17,86 | 0,25 | 4,47 | | 1-1 |
| Sommario | mq 103,25 | | | mq 85,56 | | |

Lotto n.2 - Garage a piano terra

Il bene pignorato consiste in un garage, sito al piano terra di un edificio in cemento armato, situato in Belpasso, via Grazia Deledda n.17, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 23 Particella 246 Sub 2. La struttura portante è stata realizzata con telai in cemento armato e solai in latero-cemento. La copertura è costituita dal piano primo dell'immobile descritto come Lotto n. 1.

Dal civico n.17 si accede, al piano terra, direttamente ad un unico grande ambiente. Il portone di ingresso è rientrato rispetto al filo stradale di circa 3.20 m. Questo spazio è pavimentato con battuto di cemento. All'interno l'ambiente è provvisto, oltre al portone di accesso, di altre due porte a sud: una prima porta collega il garage al vano scala di pertinenza dell'appartamento sovrastante (appartamento n.2) ed una seconda porta conduce al cortile di pertinenza dell'appartamento n.1. Le altre aperture del piano terra sono finestre alte sotto-trave a sud ed una sola a nord. La distribuzione interna del garage, così come la posizione e le dimensioni delle aperture non corrispondono a quelle riportate nei grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria. In particolare:

- non sono state realizzate le tramezzature interne previste nei grafici di progetto, che comportavano la presenza di un servizio igienico e di un vano separato, da adibire a locale di sgombero. Nello stato attuale vi è quindi un unico grande ambiente.
- Si è riscontrata anche una difformità nelle aperture costituite da una superficie maggiore per le finestre sottotrave e una posizione diversa per la finestra prevista a nord.

Nel soffitto è ben visibile la rampa della scala interna che conduce al piano primo.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti *Finiture Interne*:

- **Pavimenti:** Il garage non è pavimentato e si presenta allo stato grezzo con il massetto a contatto con il terreno.
- **Pareti:** le pareti del garage sono state intonacate solo in parte e nella parte senza intonaco si presentano nella loro consistenza: blocchi in cemento dello spessore di cm 30 per la parete a nord e blocchi di laterizio per la parete a sud e ad ovest. Le parti tinteggiate sono bianche.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

Soltanto il soffitto è piatto e parzialmente rifinito con intonaco e tinteggiatura, nella parte senza intonaco si presenta nella sua consistenza con travi a spessore in cemento armato e pignette in laterizio per il solato.

- **Porta Interne:** Vi è solo una porta interna ed è in tamburato rivestito di legno colore scuro.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne del garage sono scarse; si richiedono interventi di completamento.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti *Finiture Esterne*:

- **Infissi esterni:** gli infissi sono in ferro verniciato o vetro. Il portone di ingresso ha la parte vetrata estesa per tutta la superficie a cui è sovrapposto il motivo decorativo in ferro, che riprende il disegno della ringhiera del balcone e delle inferriate alle finestre del vano scala. La porta laterale verso il cortile è anch'essa in ferro e vetro, con parte inferiore opaca e portelli interni per oscuramento costituiti da lastre in ferro verniciate di bianco.
- **Pareti:** I prospetti del garage che stiamo descrivendo sono tre: a sud, a est o a nord; ad ovest si trova il terrapieno. I due prospetti a sud o ad est (su via Grazia Deledda) sono intonacati e tinteggiati con colore giallo chiaro. Lo stato di conservazione dell'intonaco è mediocre. Le sporgenze dei ballatoi sovrastanti hanno intradossi annallorati per l'umidità e notevoli sono le macchie dovute all'umidità di risalita all'attacco con il terreno. Il prospetto a sud presenta una zoccolatura bianca di pietra, per una altezza di circa un metro dal pavimento. Il prospetto a nord invece non è tinteggiato, ma intonacato con finitura grigia risalente all'epoca di costruzione.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono mediocri. Potrebbe essere opportuno il rifacimento della facciata ed una impermeabilizzazione per l'attacco a terra ad evitare l'umidità di risalita.

Il garage presenta le seguenti tipologie di impianti:

- **Elettrico:** presente, fuori traccia;
- **Idrico-sanitario:** assente; il vano è interessato dal passaggio a vista delle tubazioni di scarico degli appartamenti a piano primo.
- **Citofonico:** assente;
- **Telefonico:** assente;

L'impianto elettrico è da ammodernare e da rendere a norma di legge.

SUPERFICIE NETTA E SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.2 Garage

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

La seguente tabella riporta sia le superfici nette calpestabili di ogni vano (calcolate al netto dei muri divisorii interni ed esterni) sia le superfici accessorie (balconi) e le superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Commerciale | Altezza | Piano |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------------|---------|-------|
| Garage | 117,23 | 136,70 | 1 | 136,70 | 4,00 | T |
| Spazio antistante il portone | 19,80 | 19,80 | 0,25 | 4,95 | | T |
| Sommario | mq 137,03 | | mq | 141,65 | | |

S. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento per civile abitazione in edificio monofamiliare e autorimessa in Belpasso); si è altresì tenuto conto delle valutazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n.16), riscontrando che, la media di € 810,00/mq per abitazioni normali e € 900,00/mq per abitazioni ottime, il valore medio indicato e pari ad € 450,00/mq per autorimessa, il Comune di Belpasso, corrispondono alle indagini di mercato effettuate. Tali valori vengono corretti considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche, orientamento, affaccio, condizioni dell'immobile ecc.; in definitiva si ha:

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Lotto 1 - appartamento 1 | 103,57 mq |
|---------------------------------|-----------|

Coefficienti correttivi:

| | | |
|----|-----------------------------|------|
| C1 | Piano primo senza ascensore | 0,90 |
| C2 | Manutenzione immobile | 0,90 |

Coeff. di merito finale: $C1 \times C2 = 0,81$

| | | | |
|-------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------|
| Superficie appartamento | 103,57 mq | $\times 810 \text{ €/mq} =$ | € 83.897,78 |
|-------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------|

Con i coefficienti correttivi $\text{€ } 83.897,78 \times 0,81 = \text{€ } 67.957,20 \text{ (V}_1\text{)}$

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

| | | | |
|------------------------------|------------|--------|------------|
| Abitazione | 250 €/mese | x 12 = | € 3.000,00 |
| Reddito annuo lordo presunto | | | € 3.000,00 |

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% del Reddito annuo lordo presunto)

$$€ 3.000,00 \times 20\% = € 600,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$€ 3.000,00 - € 600,00 = € 2.400,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene il valore cercato

$$€ 2.400,00 / 4\% = € 60.000,00 \quad (V_2)$$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = € 63.978,60$$

| | |
|---------------------------------|----------|
| Lotto 1 - appartamento 2 | 85,56 mq |
|---------------------------------|----------|

Coefficienti correttivi:

| | | |
|----|-----------------------------|------|
| C1 | Piano primo senza ascensore | 0,90 |
|----|-----------------------------|------|

Coeff. di merito finale: C1 = 0,90

| | | | |
|-------------------------|----------|--------------|-------------|
| Superficie appartamento | 85,56 mq | x 900 €/mq = | € 77.001,75 |
|-------------------------|----------|--------------|-------------|

Con i coefficienti correttivi € 77.001,75 x 0,90 = € 69.301,58 (V₁)

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

| | | | |
|------------------------------|------------|--------|------------|
| Abitazione | 300 €/mese | x 12 = | € 3.600,00 |
| Reddito annuo lordo presunto | | | € 3.600,00 |

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati al 20% del Reddito annuo lordo presunto)

$$€ 3.600,00 \times 20\% = € 720,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$€ 3.600,00 - € 720,00 = € 2.880,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene il valore cercato

$$€ 2.880,00 / 4\% = € 72.000,00 \quad (V_2)$$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = € 70.650,79$$

VALORE LOTTO N.1

(appartamento 1 + appartamenti 2) = € 63.978,60 + € 70.650,79 = € 134.629,39

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la demolizione della parte realizzata abusivamente e non sanabile, qui stimate approssimativamente pari a € 4.200,00 (comprenditive di competenze tecniche, pratica al Comune, lavori di demolizione, lavori di ripristino, trasporto e conferimento a discarica) e i costi per la regolarizzazione delle modifiche apportate per la realizzazione della scala esterna, variazioni dei prospetti e la divisione di un appartamento in due appartamenti indipendenti, qui stimate approssimativamente pari a € 3.000,00

$$€ 134.629,39 - € 4.200,00 - € 3.000,00 = € 127.429,39$$

| | |
|-------------------------|-----------|
| Lotto 2 - GARAGE | 141,65 mq |
|-------------------------|-----------|

| | | | |
|-------------------|-----------|--------------|-------------|
| Superficie garage | 141,65 mq | x 450 €/mq = | € 63.742,50 |
|-------------------|-----------|--------------|-------------|

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

| | | |
|------------------------------|--------|------------|
| Abitazione 250 €/mese | x 12 = | € 3.000,00 |
| Reddito annuo lordo presunto | | € 3.000,00 |

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% del Reddito annuo lordo presunto)

$$€ 3.000,00 \times 20\% = € 600,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$€ 3.000,00 - € 600,00 = € 2.400,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene il valore cercato

$$€ 2.400,00 / 4\% = € 60.000,00 \quad (V_2)$$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = € 61.871,25$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere (€ 13.000,00):

- per il completamento delle finiture mancanti: intonaco interno, pavimentazione, impianto elettrico a norma, qui stimate approssimativamente pari a € 10.000,00 (comprehensive di competenze tecniche, pratica al Comune, trasporto e conferimento a discarica),
- per le modifiche catastali (accorpamento vano scala al sub 3) e progetto per modifiche nei prospetti, qui stimate approssimativamente pari a € 2.000,00
- per la chiusura dei vani porta verso il sub 3, qui stimate approssimativamente pari a € 1.000,00.

$$€ 61.871,25 - € 13.000,00 = € 48.871,25$$

T. RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Determinazione del valore di vendita

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva un importo pari a (In cifra tonda)

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

LOTTO N.1

$$V_s = € 127.429,39 \times 0,80 = € 101.943,51$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA LOTTO N.1 = € 102.000,00
(centoduemila euro)

LOTTO N.2

$$V_s = € 48.871,25 \times 0,80 = € 39.097,00$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA LOTTO N.2 = € 39.000,00
(trentanovemila euro)

IV LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato consistente in due appartamenti a piano primo e in un garage a piano terra di un edificio, è catastalmente identificato con due subalterni: uno per il piano terra e uno per il piano primo. Accorpando il vano scala al sub relativo al piano primo e chiudendo le porte di collegamento si individuano due unità immobiliari indipendenti tra di loro. Ai fini di una più semplice vendibilità, considerando inoltre la possibilità di parcheggio della zona e nel cortile a piano terra di pertinenza del piano primo, la sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni in due lotti separati.

LOTTO 1 - Due appartamenti indipendenti siti in Belpasso - via Grazia Deledda n.13-15, piano primo, aventi superfici commerciali pari a mq 103,58 (superficie netta calpestabile coperta mq 47,71 e superficie da demolire per abusivismo non sanabile mq 35) e pari a mq 85,56 (superficie netta calpestabile coperta mq 63). Censiti al Catasto fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 23 particella 246 sub 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani superficie catastale totale 146 mq (totale escluse aree scoperte mq 138), rendita catastale 497,09 euro, importo a base d'asta Euro **102.000,00**

LOTTO 2 - Garage a piano terra, sito in Belpasso via Grazia Deledda n.17 avente superficie commerciale pari a mq 141,65, unico ambiente leggermente ritirato dal filo stradale, identificato in Catasto al foglio n. 23 Particella 246 Sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 116 mq, superficie catastale totale 136 mq, rendita catastale 347,47 euro, importo a base d'asta Euro **39.000,00**

V. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021

Per la documentazione fotografica del bene che lo descriva internamente ed esternamente, si rimanda agli appositi allegati (Allegati n 14 15 - Documentazione fotografica LOTTO N.1 - LOTTO N.2), che costituiscono parte integrante della presente relazione per i lotti corrispondenti.

W. ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO E IN QUOTA

Il bene pignorato che forma questi lotti di vendita non è un bene indiviso, di conseguenza la quota di pertinenza del debitore corrisponde all'intero bene. I lotti pertanto verranno venduti per l'intera quota, oggi in possesso al debitore.

X. BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il lotto è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di suddivisione dei beni che tenga conto delle quote di ciascun comproprietario.

CONCLUSIONI

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

Ragalna, li 14/05/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Parisi Daniela

ASTE
GIUDIZIARIE.it