

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 72/2022

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa V. Fazio

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

- a) **Identificare 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) **Verificare 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) **Verificare 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 verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **Accertare 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) Segnalare 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) Accertare **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**



pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

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

conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di **immobili abusivi**, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) Verificare, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^ comma della Legge n.47/85 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 e 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 di Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

o) Verificare 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) Accertare 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) Accertare se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone



pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV) ;

r) Elencare ed individuare 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 ed 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, precisare 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) **Determinare 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) **tenere 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) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita **in un 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) Allegare l'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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

w) Accertare, 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; precisare 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 tenere 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.

RELAZIONE TECNICA.

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 11/07/2024, alle ore 11 sui luoghi, convocando le parti creditrici a mezzo pec, e il comodatario del debitore che occupa gli immobili pignorati, con contatto diretto.

Al primo sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno degli immobili pignorati per un contrattempo sopraggiunto al comodatario.

Pertanto l'inizio delle operazioni peritali sono state rinviate al 18/07/2024 alle ore 11,30.

In sede di sopralluogo è stato redatto un regolare verbale che viene allegato alla presente relazione tecnica.

L'esperto risponde, qui di seguito, a tutti i punti del

mandato ricevuto.

PUNTO a).

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono un appartamento per civile abitazione e un garage, siti nel Comune di Giarre in Via Amendola n. 3, palazzina "B", piano primo e primo sotto strada.

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio in cooperativa costituito da due palazzine, "A" e "B", per civile abitazione, di quattro elevazioni fuori terra con un piano sotto strada adibito a garage.

Gli immobili pignorati fanno parte della palazzina "B" di Via Amendola n. 3 (Foto 1).

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con pilastri e travi portanti intelaiati.

Qui di seguito si descrivono gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, di proprietà del debitore.

Si accede all'abitazione al piano primo e al garage, dal civico n. 3 da un cancello pedonale in ferro con un ingresso condominiale che conduce al portone d'ingresso e da uno carrabile, adiacente a quello pedonale, che conduce al garage al piano primo sotto strada (Foto 2-3-4-5).

1. ABITAZIONE.

L'abitazione, al primo piano della palazzina "B", internamente è così distribuita.

DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'APPARTAMENTO.

L'appartamento del debitore, di MQ utili interni 105,



internamente è così distribuito:

- N.1 ingresso sul soggiorno (Foto 6-7);
- N.1 camera da letto matrimoniale (Foto 8-9);
- N.1 camera da letto singola (Foto 10-11);
- N. 1 camera adibita piccola palestra (Foto 12-13);
- N.1 cucina abitabile (Foto 14-15);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno (Foto 16-17);
- N. 1 lavanderia con buttatoio, lavatrice, vaso e doccia (Foto 18-19);
- N.1 ripostiglio (Foto 20);
- N.1 disimpegno ai vani (Foto 21-22);
- N.1 ballatoio esterno sul fronte nord (Foto 23);
- N.1 ballatoio esterno sul fronte sud occupato da una veranda (Foto 24);
- N.2 ballatoi esterni sulla pubblica via (Foto 25-26).

In sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'ufficio del catasto, precisamente:

- La realizzazione di una veranda in alluminio preverniciato, colore grigio canna di fucile, sul ballatoio sul fronte sud, di MQ 7,50 (Foto 24-27-28);
- La chiusura di una porzione di soggiorno con un pannello in cartongesso per la formazione della camera adibita a piccola palestra che è priva di infisso interno (Foto 29-30).



Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con indicate le modeste difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 1-2).

DATI CATASTALI.

L'appartamento, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al Foglio 63, particella 575, sub 3, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), classe 8, consistenza vani 5,5, piano primo, superficie catastale totale MQ 137, Rendita catastale € 639,12.

CONFINI .

L'immobile confina:

- A nord con area condominiale;
- A sud con area condominiale;
- Ad est con area condominiale;
- Ad ovest con vano scala e ascensore condominiali.

2. GARAGE .

Il garage, di MQ utili interni 29, è costituito da un vano adibito a garage ed un altro adibito a ripostiglio (Foto 31-32-33-34).

Il garage è conforme alla planimetria catastale.

Si allega la planimetria catastale del garage (Allegato 3).

DATI CATASTALI.

Il garage, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al Foglio 63, particella 575, sub 11, categoria catastale C/6 (box), classe 5, piano primo sotto strada, superficie catastale totale MQ 33, Rendita catastale

€ 128,80.

Si allega la visura catastale degli immobili, abitazione e garage (Allegato 4).

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con ingresso condominiale e terrapieno;
- A sud con corsia di manovra;
- Ad est con garage di proprietà di terzi;
- Ad ovest con garage di proprietà di terzi.

PUNTO b).

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 5/01/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 9/02/2022 ai nn.ri del Registro Generale 5347 e del Registro Particolare 3989, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare fa riferimento agli immobili, appartamento e garage, in piena proprietà di 1/1 al debitore, sito nel Comune di Giarre in Via Amendola n. 3, censiti al N.C.E.U. del Comune di Giarre:

- 1) Appartamento piano primo, Foglio 63, particella 575, sub 3;
- 2) Garage, piano primo sotto strada: Foglio 63, particella 575, sub 11;

PUNTO c).

Gli immobili pignorati, appartamento e garage, sono



intestati in piena proprietà di 1/1 al debitore, signor

██████████ nato a ██████████.

Gli immobili sono pervenuti al debitore con atto di assegnazione a socio del 31/01/2005, della Cooperativa

██████████ stipulato dal

notaio Dott.ssa Leonarda Antonella Sgroi di Giarre, al numero del repertorio 10622 e n. 3425 della raccolta,

trascritto presso la Conservatoria di Catania il 8/02/2005 ai nn.ri 9331/5164.

Gli immobili sono stati assegnati dalla cooperativa edilizia: ██████████

PUNTO d).

a) Gli immobili pignorati, appartamento e garage, sono pervenuti al debitore con atto di assegnazione a socio del

31/01/2005, della Cooperativa ██████████

██████████ stipulato dal notaio Dott.ssa Leonarda Antonella Sgroi di Giarre, al numero del repertorio 10622 e

n. 3425 della raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 8/02/2005 ai nn.ri 9331/5164.

Gli immobili sono stati assegnati dalla cooperativa edilizia: ██████████

b) Alla cooperativa edilizia ██████████

██████████ la consistenza edilizia era pervenuta per edificazione su terreno acquisito nel seguente modo:

- Le particelle 574 e 575 per atto di compravendita rogato



dal notaio Dottoressa Leonarda Antonella Sgroi di Giarre in data 21/06/2001, trascritto il 27/06/2001 ai nn.23392/17526.

Le particelle sono state vendute dal Comune di Giarre.

- La particella 573 per atto di compravendita rogato dal notaio Leonarda Antonella Sgroi di Giarre in data 15/05/2022, trascritto il 21/05/2022 ai nn.19397/14819.

Le particelle sono state vendute dal Comune di Giarre.

PUNTO e).

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

PUNTO f).

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili di proprietà del debitore [REDACTED] nato a

[REDACTED] C.F. [REDACTED] sono le seguenti:

1) **IPOTECA CONVENZIONALE** di € 1.807.599,14 iscritta il 24/12/2002 ai nn. 48643/7035, nascente dal mutuo del 18/12/2002 stipulato dal notaio Dott.ssa Leonarda Antonella Sgroi, a garanzia di un mutuo di € 903.799,57, iscritta a favore di SANPAOLO IMI S.P.A., contro la cooperativa edilizia [REDACTED] con

annotazione del 10/02/2003 ai nn. 5476/663.

L'ipoteca è stata frazionata con attribuzione agli immobili in oggetto della quota capitale di € 56.487,47 per un



montante ipotecario di € 112.974,94 a carico del debitore.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili siti in Giarre in Via Amendola n. 3, piano primo e primo sotto strada, censiti al N.C.E.U. di Giarre:

- Foglio 63, particella 575, sub 3, piano primo;
- Foglio 63, particella 575, sub 11, piano primo sotto strada;

2) **IPOTECA CONVENZIONALE** di € 747.829,58 iscritta il 27/12/2002 ai nn. 48915/7079, nascente dal mutuo del 18/12/2002 stipulato dal notaio Dott.ssa Leonarda Antonella Sgroi, a garanzia di un mutuo di € 373.914,79, iscritta a favore di SANPAOLO IMI S.P.A., contro la cooperativa edilizia [REDACTED] con annotazione del 12/02/2003 ai nn. 5875/741.

L'ipoteca è stata frazionata con attribuzione agli immobili in oggetto della quota capitale di € 23.369,68 per un montante ipotecario di € 46.739,36 a carico del debitore.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili siti in Giarre in Via Amendola n. 3, piano primo e primo sotto strada, censiti al N.C.E.U. di Giarre:

- Foglio 63, particella 575, sub 3, piano primo;
- Foglio 63, particella 575, sub 11, piano primo sotto strada;

3) **IPOTECA CONVENZIONALE** iscritta il 25/09/2020 ai nn. 36975/3861, in rinnovazione di quella iscritta il 6/10/2000 ai nn.32505/4854 di € 1.807.599,14, iscritta a favore di



SANPAOLO IMI S.P.A., contro la cooperativa edilizia

[REDACTED] e il signor

[REDACTED] ed altri dodici soggetti, a garanzia di un

mutuo di € 903.799,57 concesso alla [REDACTED]

[REDACTED] con atto rogato dalla dottoressa

Leonarda Antonella Sgroi in data 3/10/2000.

4) **IPOTECA CONVENZIONALE** iscritta il 21/04/2021 ai nn.

17478/1931, in rinnovazione di quella iscritta il 26/05/2001

ai nn.19380/2401 di € 747.829,60, iscritta a favore di

SANPAOLO IMI S.P.A., contro la cooperativa edilizia

[REDACTED] e il signor

[REDACTED] ed altri due soggetti, a garanzia di un mutuo

di € 373.914,80 concesso alla [REDACTED],

[REDACTED] con atto rogato dalla dottoressa

Leonarda Antonella Sgroi in data 25/05/2001.

5) **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 5/01/2022, del

Tribunale di Catania, rep. 2246, trascritto a Catania il

9/02/2022 ai nn.ri 5347/3989 a favore di Ba [REDACTED]

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.

[REDACTED]

Il pignoramento immobiliare grava sulla piena proprietà

degli immobili, appartamento e garage, siti a Giarre in Via

Amendola n. 3, piano primo e primo sotto strada.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. di Giarre:

- Foglio 63, particella 575, sub 3, piano primo;

- Foglio 63, particella 575, sub 11, piano primo sotto



PUNTO g) .

VISURA CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

I dati catastali degli immobili trascritti sull'atto di pignoramento, notificato dal Tribunale di Catania il 5/01/2022 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 9/02/2022 ai nn.ri 5347/3989, corrispondono alla identificazione catastale dell'immobile, in piena proprietà, di 1/1 del debitore, che è censito al N.C.E.U. di Giarre:

- Foglio 63, particella 575, sub 3, piano primo;
- Foglio 63, particella 575, sub 11, piano primo sotto strada.

PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE.

La planimetria catastale dell'abitazione pignorata è di poco difforme da quella depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania.

Sono state accertate in sede di sopralluogo delle difformità, precisamente:

- La realizzazione di una veranda in alluminio preverniciato, colore grigio canna di fucile, sul ballatoio sul fronte sud, di MQ 7,50;
- la formazione di un vano adibito a piccola palestra nel soggiorno per mezzo di una parete in cartongesso, mancante di infisso, che può essere autorizzata urbanisticamente.

Sarà necessario quantificare:

- Il costo della pratica di regolarizzazione urbanistica con una Cila per la veranda e la nuova parete, non autorizzate;
- Il costo della pratica di variazione della planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE.

La planimetria del garage è conforme a quella catastale depositata presso il Catasto di Catania.

PUNTO h) .

I beni pignorati ricadono in zona territoriale omogenea "C5" del PRG del Comune di Giarre.

Sono considerate zone territoriali omogenee "C5" le aree per edilizia economica e popolare previste con i piani delle Leggi 18/4/1962 n. 167 e 29/9/1964 n. 847.

Tutti i parametri edilizi sono quelli previsti dalle norme di attuazione del P.E.E.P (piani per l'edilizia economica e popolare), zona Jungo.

Nella zona omogenea "C5" in cui ricadono gli immobili del debitore sono vigenti le seguenti prescrizioni:

- Densità fondiaria massima: mc/mq 4,50;
- Altezza massima consentita: MT 19,50;
- Arretro dalla strada: ML 5;
- Arretro dai confini: ML 5;
- Arretro dai fabbricati: ML 10;
- Garage al piano interrato.



Gli edifici ricadenti nella zona "C5" di edilizia convenzionata devono rispettare le seguenti direttive:

- Gli alloggi non devono superare la superficie utile interna di MQ 110.

PUNTO i)

L'esperto indica quanto richiesto al punto i) del mandato, precisamente:

- L'edificio in cui ricadono gli immobili pignorati è stato costruito nel 2000 ed ultimato nel 2002, con il rilascio di Concessione Edilizia n. 1910 del 18/11/1999 e sua variante n. 2121 del 15/05/2002 (pratica edilizia n. 51/97);
- L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Giarre in data 4/09/2014.

Si allegano la Concessione Edilizia n.1910, la variante n. 2121 e il certificato di abitabilità rilasciati alla Società Cooperativa Edilizia Margherita a r.l. di cui fanno parte gli immobili di proprietà del debitore (Allegato 5-6-7).

In sede di sopralluogo è stata accertata la seguente difformità, precisamente:

- a) Una veranda in alluminio preverniciato, colore grigio canna di fucile, sul ballatoio sul fronte sud, di MQ 7,50;
- b) la formazione di un vano adibito a piccola palestra con una parete in cartongesso senza infisso.

Per la realizzazione delle suddette opere non è stata presentata alcuna istanza di autorizzazione presso il Comune



PUNTO j).

Le difformità accertate non sono riconducibili ad immobili abusivi, sarà necessario solo quantificare i costi di regolarizzazione urbanistica della veranda e della nuova parete, realizzate in assenza di autorizzazione, con una pratica di Cila, e una variazione della planimetria catastale dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della veranda di MQ 7,50 e della nuova parete sono i seguenti:

- a) Redazione di CILA del professionista incaricato: € 1.500,00 oltre oneri;
- b) Sanzione amministrativa per esecuzione manufatto in assenza di autorizzazione: € 1.000,00;
- c) Diritti di segreteria: € 65,20;
- d) costo di regolarizzazione della veranda: €/MQ 25,00 x 7,50 = € 187,50.

Il costo complessivo è pari ad € 2.752,70.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.

I costi di regolarizzazione catastale della veranda sono i seguenti:

- a) Pratica di regolarizzazione catastale: € 700,00 oltre oneri;
- b) diritti di segreteria: € 150,00.

Il costo complessivo è pari ad € 850,00 oltre oneri per il professionista.

Il costo complessivo della pratica urbanistica e catastale della veranda e della nuova parete è pari ad € 3.600,00
arr.to.

PUNTO k) .

Non è necessario presentare istanza di condono edilizio in quanto la veranda realizzata può essere regolarizzata urbanisticamente e catastalmente.

PUNTO l) .

Come scritto al punto j) e k) del mandato, non ci sono immobili abusivi e, pertanto, non è necessario quantificare oneri economici per la demolizione degli stessi.

PUNTO m) .

Gli immobili di proprietà del debitore, appartamento e garage, sono ubicati al primo piano e al piano primo sotto strada, di un edificio per civile abitazione di tipologia in linea, con vano scala comune che serve più appartamenti per piano.

Nel caso in oggetto è stato costituito un condominio.

Da una indagine presso l'amministratore del condominio, si è accertato che non esistono formalità, vincoli e oneri a carico del comodatario che occupa gli immobili del debitore,



che resteranno a carico dell'acquirente, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso immobile o vincoli connessi col suo carattere storico-artistico.

PUNTO n) .

Per quanto sopra scritto al punto m) non esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale che devono essere cancellati.

PUNTO o) .

Dalla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Dott. Sebastiano Micali di Mascali in data 14/03/2022, depositata agli atti, si evince che gli immobili pignorati non sono gravati dal censo, livello o uso civico ed il possesso degli immobili da parte del debitore è in virtù della proprietà derivante dall'atto di assegnazione del 31/01/2005 rogato dal notaio Dott.ssa Leonarda Antonella Sgroi di Catania, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania 8/02/2005 ai nn.ri. 9331/5164.

PUNTO p) .

Per quanto sopra scritto al punto m) gli immobili di proprietà del debitore, [REDACTED] non sono soggetti a spese fisse o straordinarie di natura condominiale.



PUNTO q) .

Gli immobili pignorati sono attualmente in comodato d'uso alla signora [REDACTED] che abita l'appartamento con un figlio minore.

PUNTO r) .

Qui di seguito l'esperto risponde al punto r) del mandato evidenziando tutti gli elementi necessari alle operazioni di vendita.

TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI .

Gli immobili pignorati, di proprietà del debitore, sono un appartamento al piano primo di un edificio, ultimato nel 2002, di quattro elevazioni fuori terra ed un garage al primo piano sotto strada.

Gli immobili sono siti nel Comune di Giarre in Via Amendola n. 3.

La zona urbanistica in cui ricadono gli immobili è di edilizia economica e popolare, con piani di attuazione P.E.E.P ricadenti in Z.T.O. del Piano regolatore generale denominata "C5".

ACCESSO .

Si accede agli immobili dal civico n.3 di Via Amendola, da un portone di accesso in ferro ed un passaggio pedonale comune che conduce al portone di ingresso all'edificio e da una rampa carrabile a lato del portone pedonale che conduce ai garage al piano primo sotto strada.



La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con pilastri e travi portanti intelaiati.

L'edificio è stato ultimato nel 2002.

1. ABITAZIONE.

CONFINI.

L'abitazione confina:

- A nord con area condominiale;
- A sud con area condominiale;
- Ad est con area condominiale;
- Ad ovest con vano scala e ascensore.

DATI CATASTALI.

L'abitazione è censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre al Foglio 63, particella 575, sub 3, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), classe 8, consistenza vani 5,5, piano primo, superficie catastale totale MQ 137, Rendita catastale € 639,12.

PERTINENZE ED ACCESSORI.

Le pertinenze ed accessori sono:

- N.1 ballatoio di MQ 8, sul fronte nord;
- N.1 ballatoio di MQ 9, sul fronte sud;
- N. 2 ballatoi ciascuno di MQ 3,75 sul fronte est.

DESCRIZIONE DELL' APPARTAMENTO.

L'immobile pignorato, ubicato al piano terra di in edificio per civile abitazione e garage, di quattro elevazioni fuori terra ed un piano primo sotto strada, è costituito da:

- N.1 ingresso sul soggiorno;

- N.1 camera da letto matrimoniale;
- N.1 camera da letto singola;
- N. 1 camera adibita a piccola palestra;
- N.1 cucina abitabile;
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;
- N. 1 lavanderia con lavatrice, buttatoio, vaso e piatto doccia;

- N.1 ripostiglio;
- N.1 disimpegno ai vani;
- N.1 ballatoio esterno sul fronte nord;
- N.1 ballatoio esterno sul fronte sud occupato da una veranda;
- N.2 ballatoi sul fronte est.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE.

L'appartamento ha una superficie utile di MQ 105 ed una superficie commerciale di MQ 143.

La pavimentazione interna è in monocottura, cm 30x30, di colore bianco marmorizzato, fatta eccezione del bagno e della lavanderia.

La pavimentazione dei servizi igienici è in monocottura, cm 20x25, il rivestimento a parete, cm 20x25, è posato ad altezza da terra di cm 200.

Il rivestimento della cucina è posato sul lato dei mobili componibili ed è posato ad una altezza di cm 160 da terra, con piastrelle di cm 10x10.

La porta d'ingresso è blindata, con impiallacciatura esterna



in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, colore bianco, con vetro camera, e con avvolgibili in plastica.

Gli infissi interni sono in legno.

Le pareti e soffitti sono tinteggiati con idropittura.

L'altezza a soffitto del piano terra è di MT 2,70.

La pavimentazione dei ballatoi esterni è in monocottura, cm

20x20, finto cotto.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma di legge.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo non sono stati accertati vizi e difetti all'interno e all'esterno dell'appartamento.

2. GARAGE.

CONFINI.

Il garage confina:

- A nord con ingresso condominiale e terrapieno;
- A sud con corsia di manovra;
- Ad est con garage di proprietà di terzi;
- Ad ovest con garage di proprietà di terzi.

DATI CATASTALI.

Il garage è censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al Foglio 63, particella 575, sub 11, categoria catastale C/6

(box), classe 5, piano primo sotto strada, superficie catastale totale MQ 33, Rendita catastale € 128,80.

DESCRIZIONE DEL GARAGE.

Il garage, di MQ utili interni 28 e superficie commerciale MQ 32, ha una pavimentazione in scagliette di cemento, cm 25x25, compreso nel vano adibito a ripostiglio.

Le pareti e il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

L'apertura del garage è in ferro del tipo basculante.

L'altezza a soffitto è di MT 3,70.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono state accertate modeste tracce di umidità, non attiva, sulla parete perimetrale del vano e sul soffitto (Foto 35-36).

Lo stato di conservazione è buono.

PUNTO s).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della seguente procedura, adottando due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Qui di seguito si redige la stima dell'immobile con i due



criteri di stima citati.

1. STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

PREMESSA.

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Nel caso in oggetto la superficie commerciale del garage viene annessa per il 60%, pari a MQ 19, a quella dell'appartamento, in quanto al debitore, in qualità di socio della cooperativa, sono stati assegnati entrambi gli immobili, così come a tutti gli altri soci della cooperativa ed anche perché in zona tali immobili, appartamento e garage, vengono venduti in un unico lotto e ad un unico prezzo di compravendita.

I fattori che concorrono alla stima degli immobili, appartamento e garage, sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione degli immobili che in questo caso è in zona periferica, con tipologia edilizia residenziale di tipo in convenzione;
- L'epoca di costruzione che è del 2002;
- La categoria catastale che è A/2 (abitazione di tipo



civile) e C/6 (box e garage);

- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è normale.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile è pari a €/MQ 650,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato degli immobili è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che nel caso in oggetto è normale.

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione del piano terra è pari a 1.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 650,00 \times 1 = \text{€/MQ } 650,00.$$

Il valore reale al metro quadrato degli immobili, appartamento garage accorpato al 60% della superficie, è di €/MQ 650,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.

Il valore di mercato degli immobili, appartamento e garage accorpato, è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Nel caso in oggetto ci sono vani accessori e pertinenze da

sommare, precisamente:

- N. 4 ballatoi sul fronte nord, sud ed est di MQ 24;

Il calcolo dei metri quadrati degli immobili, quindi, sarà dato dalla somma della superficie commerciale con la percentuale dei ballatoi.

Si avrà:

- Superficie commerciale: MQ 162;

- Lo 0,25 della superficie dei ballatoi di MQ 24: MQ 6;

La somma sarà:

$$\text{MQ } 162 + 6 = \text{MQ } 170 \text{ arr.to}$$

Il valore di mercato degli immobili è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la somma delle superfici sopra calcolate, precisamente:

$$\text{€/MQ } 650,00 \times \text{MQ } 170 = \text{€ } 110.500,00.$$

CONCLUSIONI .

Il più probabile valore di mercato degli immobili, appartamento e garage, con il criterio di stima per analogia di mercato, è pari ad **€ 110.500,00.**

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA

PREMESSA.

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.

Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente,

in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.

Premesso quanto sopra, l'esperto, per il calcolo del canone di locazione, ha preso come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona, simili per caratteristiche, dimensioni, finiture a quello oggetto di stima.

Il canone locativo mensile degli immobili, appartamento e garage, è di € 550,00.

REDDITO LORDO ANNUO.

Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

$$\text{€/Mese } 550,00 \times n.12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.600,00.$$

Il reddito lordo annuale è di € 6.600,00.

SPESE.

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue (manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:

$$\text{€ } 6.600,00 \times 0,30 = \text{€ } 1.980,00$$

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 1.980,00.

REDDITO NETTO.

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito



lordo annuo meno le spese annue.

Si ha:

$$€ 6.600,00 - 1.980,00 = € 4.620,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 4.620,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 4.

Si ha:

$$€ 4.620,00 \times 100/4 = € 115.500,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato degli immobili, appartamento e garage, con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad € 115.500,00.

COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato degli immobili.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1. Stima per analogia di mercato: € 110.500,00;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito: € 115.500,00.

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si avrà:

$$€ 110.500,00 + 115.500,00/2 = € 113.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento alla

data di oggi è di € 113.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato degli immobili praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato degli immobili è necessario decurtare il costo per la regolarizzazione urbanistica della veranda e della nuova parete non autorizzate ed il costo per la pratica di variazione catastale, pari ad € 3.600,00, oltre oneri del professionista.

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato degli immobili, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle pere non autorizzate ed il costo per la pratica di variazione catastale.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato degli immobili: € **113.000,00;**
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 113.000,00 = € **16.950,00;**
- Costi per la regolarizzazione della veranda e della nuova parete: € **3.600,00,** oltre oneri del professionista.

Sottraendo dal valore stimato tale percentuale, i costi di



regolarizzazione urbanistica e catastale si avrà:

€ 113.000,00 - 16.950,00 - 3.600,00 = € 92.450,00.

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta degli immobili, oggetto della procedura esecutiva, è di € 92.450,00.

PUNTO t)

Nel prezzo di base d'asta il sottoscritto ha tenuto conto della riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

PUNTO u)

Si ritiene, per quanto accertato in sede di consulenza e per la distribuzione interna dell'appartamento a cui è annesso, come di prassi in zona, anche il garage, che la vendita vada eseguita in un unico lotto.

PUNTO v)

Alla presente relazione tecnica viene allegato il rilievo fotografico, interno ed esterno, dell'immobile, secondo le indicazioni del Mod. 1.

PUNTO w)

I beni, nel caso in oggetto, sono intestati al debitore, XXXXXXXXXX in piena proprietà del 1000/1000.

La valutazione della quota di pertinenza non è necessaria.



PUNTO x) .

Nella presente procedura esecutiva non sono presenti beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario predisporre un progetto di divisione.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI .

Gli allegati alla presente relazione tecnica sono:

- Verbale di sopralluogo;
- 1. Planimetria catastale dell'appartamento;
- 2. Planimetria catastale dell'appartamento con indicata la veranda e la parete in cartongesso;
- 3. Planimetria del garage;
- 4. Visura catastale dell'appartamento e del garage;
- 5. Concessione Edilizia n. 1910 del 18/11/1999;
- 6. Variante n. 2121 della C.E. del 15/05/2002;
- 7. Certificato di abitabilità del 4/09/2014;
- Ricevuta di raccomandata al debitore del 20/07/2024;
- Invio relazione tecnica a mezzo pec ai creditori procedenti;
- Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni lì, 20/07/2024

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

