

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 300/2019 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:



contro



Fabbricato sito in via Della Regione n. 27, Giarre

Terreno agrario in Giarre al N.C.T. fogl. 53 part. 146



PREMESSE.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	5
2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI	6
3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.	7
4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.....	7
5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIU. GRAVANTI SUL BENE.	7
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGG. DI ESEC.	8
7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.	10
8. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.	12
9. VERIFICA SE IL BENE PIGN. SIA OCC. DAL DEB. ESEC. O DA TERZI. .	14
10. ELENCO DI TUTTI GLI ELEM. UTILI PER LE OPERAZ. DI VENDITA.	15
11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.	18
12. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI	25
13. CONCLUSIONI.	25



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 27/05/2021 recapitata con pec del 28/05/2021, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 31/05/2021 lo scrivente ha prestato giuramento.

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

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

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 **DPR 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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);



l) elenchi ed **individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad **esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza utile interna, la 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;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel



formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l’espletamento dell’incarico conferito.

Le operazioni di rilievo sono state svolte in data 23/06/2021 e in data 07/07/2021, alla presenza del sig. [REDACTED] coniuge del debitore esecutato, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all’espletamento dell’incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. 2), redigendo le planimetrie delle unità oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l’Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso l’ufficio tecnico del comune di Giarre (Concessione edilizia All. 6, Atto di vincolo all. 7, Certificato di Destinazione Urbanistica all. 8) ed il titolo di proprietà (all. 9).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell’atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, riguardano:

... “immobile composto da piano terra, primo piano e lastrico solare, con annesso terreno ed area urbana; uso civile abitazione, sito in Giarre, via Della Regione 27; confinante: a sud con via Della Regione, Nord ad Est con terzi. Al N.C.E.U. del Comune di Giarre, Foglio 53: particella 146 (terreno), particella 147 (area urbana), particella 147 sub 1-2-3-4 (fabbricato)”...

Per quanto riguarda la conformità dei dati lo scrivente attesta che, in sede di sopralluogo, è stato accertato che le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del



Comune di Giarre, Foglio 53 particella 147 sub 1-2-3-4 costituiscono un fabbricato a due elevazioni fuori terra con accesso da via Della Regione. all'appezzamento di terreno (N.C.T. fog. 53 part. 146) si accede dal fabbricato oggetto di esecuzione e precisamente da area comune (sub 4 bene comune non censibile "corpo scala e ingresso") e dalla corte del piano terra (sub 1).

L'intero fabbricato confina a nord con terreno stessa ditta (part. 146) a sud con via Della Regione ad est con fabbricato altra ditta (particella 148) e ad ovest con corte della particella 766 di altra ditta.

Il terreno censito al N.C.T. fog. 53 part. 146 confina a nord con terreno altra ditta particella 143, a sud con fabbricato stessa ditta (N.C.E.U. foglio 53 part. 147 sub. 1, 2, 3 e 4), ad est in parte con fabbricato (particella 148) ed in parte con terreno altra ditta particella 670, e ad ovest con terreno altra ditta (particella 74).

Si rileva che la recinzione che racchiude l'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione (N.C.T. fog. 53 part. 146), al suo interno include anche il terreno individuato al N.C.T. fog. 53 part. 143, appartenente in parte (quota di proprietà 5/6) al debitore esecutato ed in parte (quota di proprietà 1/6) ad un soggetto estraneo alla procedura esecutiva. Sui luoghi il confine tra le due particelle 146 e 143 non è identificato per assenza di muri di recinzioni.

Inoltre nella particella 146 sono presenti dei manufatti edilizi non presenti in mappa catastale (non censiti al N.C.E.U.) realizzati in parte con strutture precarie (termocopertura e ferro) ed in parte con struttura in cemento.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

L'intero fabbricato oggetto di esecuzione è censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al Foglio 53, part. 147:

- sub. 1 appartamento a piano terra;
- sub. 2 appartamento a primo piano;



- sub. 3 lastrico solare a secondo piano;
- sub. 4 bene comune non censibile ai sub 1, 2, e 3 (vano scala e rampa carrabile di accesso);

Il terreno è censito al N.C.T. foglio 53 particella 146.

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5) e risultano corretti.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

L'intero fabbricato oggetto di esecuzione edificato dal debitore esecutato, in seguito a demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato (censito al N.C.E.U. al fogl. 53 part. 147) ed il terreno censito al N.C.T. al foglio 53 part. 146 sono pervenuti allo stesso per atto di donazione del 18/01/1989 rep. n. 87050 ai rogiti del notaio Filippo Patti.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente, emerge che le unità oggetto di esecuzione, il terreno censito al N.C.T. del comune di Giarre al foglio 53 part. 146 e il fabbricato al N.C.E.U foglio 53 part. 147 (oggi particella 147 sub. 1, 2, 3, e 4) sono pervenuti al debitore esecutato per atto di donazione 18/01/1989 rep. n. 87050 ai rogiti del notaio Filippo Patti, trascritto in data 26/01/1989 ai nn. 3652/3058 da potere dei coniugi [REDACTED]

L'atto di donazione sopracitato è anteriore al ventennio e si allega alla relazione di stima (all. 9).

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5)



emerge che sulle unità oggetto di esecuzione gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione** del 01/06/2010 – Registro Particolare n. 8658, Registro Generale n. 33218, emessa da pubblico ufficiale Patti Filippo, rep. 258185/32191 del 27/05/2010 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 104.908,98 - Tasso interesse annuo 1,90% - Totale € 209.817,96 – Durata 20 anni, a favore di UGF BANCA S.P.A. (creditore ipotecario) contro il debitore esecutato sulla piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione censiti al N.C.E.U. del comune di Giarre al fogl. 53 part. 147 sub 1 e 2.
- **Trascrizione** del 04/04/2019 - Registro Particolare n. 9612, Registro Generale n. 12996, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 2997 del 19/03/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED], contro il debitore esecutato sulla piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione:

1. Fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Giarre al fogl. 53 part. 147 sub 1, 2, 3;
2. Area urbana censita al N.C.E.U. del comune di Giarre al fogl. 53 part. 147;
3. Terreno censito al N.C.T. del comune di Giarre al fogl. 53 part. 146.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Le unità oggetto di esecuzione sono:

1. Appartamento a piano terra censito al N.C.E.U. del comune di Giarre al foglio 53, particella 147, sub 1, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 4 vani, Sup. Cata. 78 m², Rendita € 330,53 – via Della Regione n. 27 piano terra, di proprietà 1/1 al



debitore esecutato.

2. Appartamento a primo piano censito al N.C.E.U. del comune di Giarre al foglio 53, particella 147, sub 2, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 5,5 vani, Sup. Cata. 96 m², Rendita € 454,48 – via Della Regione n. 27 primo piano, di proprietà 1/1 al debitore esecutato.
3. Lastrico solare a secondo piano censito al N.C.E.U. del comune di Giarre al foglio 53, particella 147, sub 3, Cat. lastrico solare – via Della Regione n. 27 secondo piano, di proprietà 1/1 al debitore esecutato.
4. Bene comune non censibile, al N.C.E.U. del comune di Giarre al foglio 53, particella 147, sub 4, di proprietà 1/1 al debitore esecutato.
5. Area urbana censita al N.C.E.U. del comune di Giarre al foglio 53, particella 147, Cat. area urbana – via Della Regione n. 27, di proprietà 1/1 al debitore esecutato.
6. Terreno censito al N.C.T. del comune di Giarre al foglio 53, particella 146, Qualità “agrumeto”, Classe “3”, Sup. 11 are 82 ca, Redd. Dom. € 41,51 – Redd. Agr. € 17,70 di proprietà 1/1 al debitore esecutato.

Lo scrivente avendo eseguito il rilievo delle unità oggetto di esecuzione e visionato la planimetria catastale reperita presso L’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, rileva le seguenti variazioni:

1. **Appartamento a piano terra**: chiusura di porzione di cortile (prospettante a nord) con muretto in muratura di altezza di un metro lineare con sovrastante struttura in alluminio e vetro, e copertura realizzati con pannelli in termocopertura ove è stato realizzato un angolo cottura.
2. **Appartamento a primo piano**: si rileva la rimozione di una parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno realizzando così un unico ambiente. Arretramento della porta di accesso alla cucina dal disimpegno. Inoltre una porzione di



ballatoio prospettante su cortile interno (a nord) è stato chiuso con struttura in alluminio e vetro ed è stata ricavata una lavanderia.

3. **Terreno (particella 146):** Sul terreno in questione sono presenti tre manufatti edilizi (ripostiglio, locale forno ed un deposito) non rappresentati nell'estratto di mappa catastale. È presente una piscina prefabbricata in legno adagiata sul terreno. Si rileva che la recinzione perimetrale racchiude il terreno oggetto di esecuzione ed una particella di terreno (particella 143) non oggetto di esecuzione.

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Dalla consultazione del certificato di destinazione d'uso rilasciato dall'U.T.C. Area III (LL.PP. e URBANISTICA) del Comune di Giarre (all. n. 8), riporta quanto segue: ...“

- **La particella 146 del foglio 53** (terreno libero in oggetto), *ricade in parte in zona territoriale omogenea “B5” normata dall’art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte in zona territoriale omogenea “PU” – Parco Urbano normata dall’art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.*
- **La particella 147 del foglio 53** (ove ricade l'intero fabbricato), *ricade in zona territoriale omogenea “B5” normata dall’art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

Inoltre le particelle 146 (terreno) -147 (fabbricato) del foglio 53 ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Leg.vo 22/01/2004 n. 42 art. 142 c.1 lett. c) ove vigono le prescrizioni del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione Siciliana – Ass.to Beni culturali e Identità Siciliana con D.A. n. 62/GAB del 12/06/2019”...

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Giarre, si rileva che l'intero fabbricato è stato edificato nei primi anni 90, a seguito di demolizione di un vecchio fabbricato esistente e successiva ricostruzione. L'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione è stato autorizzato con rilascio di concessione edilizia



n. 1309 del 16/12/1989 al debitore esecutato (all. n. 6).

Con atto di vincolo del 7/12/1989 repertorio n. 98661 rogato dal notaio Filippo Patti (all. n. 7), il debitore esecutato per il rilascio della concessione edilizia sopra citata, si è assunto degli obblighi nei confronti del comune di Giarre e precisamente: ...“

- Destinare a parcheggio delle autovetture, di pertinenza dell'immobile, l'area di metri quadrati ottantatré (mq. 83) delimitata dalle lettere "E-F-H-I-E"
- Vincolare alla relativa destinazione d'uso le unità immobiliari del costruendo edificio, e più precisamente: piano terra o rialzato a civile abitazione; piano primo a civile abitazione;
- Non ricavare nello spazio compreso tra l'ultimo solaio ed il tetto di copertura, oltre quanto previsto in progetto, locale destinati ad abitazioni o ad altri usi, ad eccezione del torrino scala ed ascensore.
- Non eseguire fabbricati accessori"...

Dalla visione dell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia (all. 6) si rileva che in sede di progettazione l'originaria particella 146 (avente accesso diretto da via Della Regione) è stata ridimensionata a seguito del progetto di demolizione e ricostruzione, in quanto il nuovo fabbricato realizzato ha occupato una porzione della particella 146, come mostrato nella planimetria generale (pre-edificazione e post-edificazione) allegata all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia. A seguito di detto intervento, il terreno individuato dalla particella 146, oggi non ha più un accesso diretto da via Della regione, pertanto l'accesso avviene solo dalla corte dell'appartamento a piano terra del fabbricato oggetto di esecuzione.

I tre manufatti edilizi presenti sul terreno (particella 146) risultano essere stati realizzati in assenza delle dovute autorizzazioni. Pertanto poiché dal certificato di destinazione urbanistica il terreno (particella 146) ha destinazione urbanistica di parco urbano ove non è prevista la costruzione o realizzazione di nuovi manufatti



edilizi di conseguenza per detti manufatti si dovrà prevedere la demolizione e il ripristino dei luoghi.

Per quanto concerne gli appartamenti a piano terra e primo piano, lo scrivente, dal confronto delle planimetrie allegate alla concessione edilizia (all. n. 6) e lo stato dei luoghi del fabbricato oggetto di esecuzione (fogl. 53 part. 147 sub. 1, 2, 3 e 4) rilevato dallo scrivente si evidenziano le seguenti variazioni:

- **Appartamento a piano terra:** si rilevano lievi modifiche interne riguardanti diversa distribuzione degli spazi interni consistente in ampliamento del vano cucina, e realizzazione di una camera da letto singola mediante fusione dei vani (lavanderia – ripostiglio). La porzione di cortile è stata chiusa in parte con struttura in muratura ed in parte con struttura in alluminio e vetro dove è stato ricavato un angolo cottura. Inoltre si rileva una variazione di prospetto interno mediante spostamento di aperture e la chiusura di una finestra (dove era previsto il vano ripostiglio).
- **Appartamento a secondo piano:** si rilevano lievi modifiche interne riguardante l'ampliamento del vano cucina mediante rimozione di parete interna, rimozione di porta (del vano ingresso) e chiusura di porzione di ballatoio mediante struttura in alluminio e vetro dove è stata ricavata una lavanderia.

8. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

8.1 Appartamento a piano terra

Le modifiche interne e le variazioni di prospetto (spostamento delle aperture e chiusura di una finestra) eseguite sull'appartamento a piano terra, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, previa acquisizione del nulla osta della soprintendenza per il vincolo paesaggistico. Per quanto concerne la chiusura della porzione di cortile (angolo cottura), trattasi di un



ampliamento, pertanto si dovrà prevedere la demolizione.

I costi necessari per la regolarizzazione delle variazioni apportate e sopra riportate consistono in:

1. Costi da conferire al comune a titolo di oneri, sanzioni e diritti di segreteria:
 - € 1.500,00
2. Costi per rilascio nulla osta soprintendenza eventuali sanzioni e diritti di segreteria:
 - € 500,00
3. Costi di demolizione dell'angolo cottura posto sul cortile interno:
 - € 1.500,00 (demolizione, trasporto a rifiuto e oneri di discarica)
4. Oneri per competenze tecniche:
 - € 2.000,00 (Redazione pratica SCIA in sanatoria, pratica per rilascio nulla osta soprintendenza della provincia di Catania, direzione lavori per l'esecuzione della demolizione, aggiornamento planimetria catastale.

In definitiva il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ammonta ad:

$$C_{\text{urb. piano terra}} = € 1.500,00 + € 500,00 + € 1.500,00 + € 2.000,00 = \mathbf{€ 5.500,00}$$

8.2 Appartamento a primo piano

Le modifiche interne (ampliamento del vano cucina e rimozione porta del vano ingresso) eseguite sull'appartamento a primo piano, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva. Per quanto concerne la chiusura di porzione di ballatoio con struttura precaria, poiché sull'area in questione ricade il vincolo paesaggistico bisogna acquisire il nulla osta da parte della soprintendenza della provincia di Catania.

1. Costi da conferire al comune a titolo di oneri, sanzioni e diritti di segreteria:
 - € 1.300,00
2. Costi per rilascio nulla osta soprintendenza eventuali sanzioni e diritti di



segreteria:

- € 500,00

3. Oneri per competenze tecniche:

- € 800,00 (Redazione pratica SCIA in sanatoria, pratica per rilascio nulla osta soprintendenza della provincia di Catania, direzione lavori per l'esecuzione della demolizione, aggiornamento planimetria catastale.

In definitiva il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ammonta ad:

$$C_{\text{urb. primo piano}} = € 1.300,00 + € 500,00 + € 800,00 = \mathbf{€ 2.600,00}$$

8.3 Terreno (N.C.T. fogl. 53 part. 146)

Da quanto già riportato al superiore paragrafo sette per i manufatti edilizi posti su detto terreno si dovrà prevedere la demolizione e ripristino dei luoghi. Il costo di demolizione comprende:

1. Costi di demolizione:

- € 3.500,00 (demolizione, trasporto a rifiuto e oneri di discarica);

2. Oneri per competenze tecniche:

- € 500,00 (Pratica richiesta autorizzazione alla demolizione presso ufficio urbanistica, direzione lavori per l'esecuzione della demolizione.

$$C_{\text{demolizione}} = € 3.500,00 + € 500,00 = \mathbf{€ 4.000,00}$$

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

Dai sopralluoghi eseguiti e da quanto dichiarato (vedasi verbale di sopralluogo) dal coniuge del debitore esecutato, si rileva che l'appartamento a piano terra è abitato dal debitore esecutato. L'appartamento a primo piano viene abitato dalla figlia del debitore esecutato a titolo gratuito. Il Terreno in oggetto (particella 146), da quanto rilevato in sede di sopralluogo, è coltivato e manutentato dal coniuge del debitore



esecutato.

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

Le unità oggetto di esecuzione riguardano un intero fabbricato a due elevazioni fuori terra, piano terra e primo piano adibiti a civile abitazione con soprastante terrazzo di copertura, sito in Giarre via Della Regione n. 27 e terreno agrario censito al N.C.T. del comune di Giarre al foglio 53 particella 146.

10.1 Fabbricato a civile abitazione

L'intero fabbricato è stato edificato negli anni 80/90, a seguito di demolizione di un vecchio fabbricato esistente, ha struttura portante del tipo a telaio (travi e pilastri) in cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero-cemento e la copertura è piana calpestabile (a terrazza).

Nell'insieme confina a nord con terreno agrario (oggetto di esecuzione) censito al N.C.T. foglio 53 particella 146, a sud con via Della Regione, ad est con fabbricato altra ditta (particella 148) e ad ovest con terreno altra ditta (particella 766).

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali.

L'unità è ubicata in Macchia di Giarre (quartiere del paese di Giarre) a circa due chilometri a nord dal centro cittadino.

10.1.1 Appartamento a piano terra

L'accesso all'appartamento a piano terra può avvenire o da via Della Regione accedendo dal cancello pedonale (foto n. 1) o dall'androne scala (foto n. 14). Al suo interno l'unità si compone di salone (foto n. 5), camera da letto matrimoniale (foto n. 6), camera da letto singola (foto n. 7), w.c. (foto n. 8), cucina (foto n. 9, 10), disimpegno (foto n. 11) ed un angolo cottura ricavato dalla chiusura di porzione di cortile interno (foto n. 12). Sono di pertinenza dell'appartamento a piano terra il cortile interno (foto n. 2, 13) e l'area a verde prospettante su via Della



Regione (foto n. 3, 4).

L'unità in oggetto ha un'altezza di 3,05 m, una superficie calpestabile di 67,14 mq ed una superficie lorda 79,50 mq. La superficie complessiva delle aree esterne di pertinenza è di circa 147,80 mq.

Si precisa che la porzione di area del cortile interno, a piano terra, risulta essere stata vincolata a parcheggio così come riportato nella planimetria allegata all'atto di vincolo del 7/12/1989 (all. n. 7).

I locali si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono rifiniti con pavimento in mattonelle in gress, mentre il w.c. maiolica di buona fattura. Le pareti sono con pittura per interni. Le porte interne sono in parte in legno tamburato ed in parte in legno con riquadri in vetro. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da una porta interna in alluminio e vetro e da una porta esterna con veneziane in alluminio. Le aree esterne sono rifinite con battuto di cemento.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

10.1.2 Appartamento a secondo piano

L'accesso all'appartamento a secondo piano avviene dall'androne scala (foto n. 15).

Al suo interno l'unità si compone di cucina soggiorno (foto n. 17, 18), camera da letto matrimoniale (foto n. 22), camera da letto singola (foto n. 21), w.c. (foto n. 19), studio (foto n. 20), disimpegno (foto n. 16) ed una lavanderia ricavata dalla chiusura di porzione di ballatoio su cortile interno (foto n. 25). L'appartamento ha due ballatoi, il primo prospettante su via Della Regione (foto n. 26) ed il secondo prospettante sul cortile interno (foto n. 23, 24).

L'unità in oggetto ha un'altezza di 2,80 m, una superficie calpestabile di 82,38 mq ed una superficie lorda 95,96 mq. La superficie complessiva dei ballatoi è di circa 41,90 mq.

I locali si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono rifiniti con



pavimento in mattonelle in gress porcellanato, mentre il w.c. maiolica di buona fattura. Le pareti sono con pittura per interni e stucchi. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da una porta interna in alluminio e vetro camera e da una porta esterna con veneziane in alluminio. I ballatoi sono rifiniti con pavimento in clinker ceramico per esterno e ringhiera in ferro.

10.1.3 Terrazza di copertura a secondo piano.

Il terrazzo di copertura, ubicato al secondo piano con accesso dal corpo scala, si compone di un ampio terrazzo (foto n. 27, 28 e 29) delimitato da muri di altezza 2,20 m sui confini ad est e ad ovest, e con muretti di altezza 80 cm con sovrastante ringhiera in ferro sui prospetti nord (affaccio su cortile interno) e a sud (su via Della Regione).

Il terrazzo ha una superficie calpestabile di 85,46 mq.

Il terrazzo di copertura si presenta in buone condizioni di manutenzione, i muri sono intonacati con sovrastante copertina in cotto, è assente la pavimentazione, infatti è presente l'impermeabilizzazione con sovrastante strato protettivo.

10.2 Terreno agrario censito al N.C.T. fogl. 53 part. 146.

L'accesso al terreno in questione oggi avviene esclusivamente dal cortile interno dell'appartamento a piano terra descritto al superiore paragrafo 10.1.1 (foto n. 2, 13). Su detto terreno insistono tre manufatti edilizi contigui (foto n. 30) non censiti al catasto urbano e non presenti nell'estratto di mappa catastale, e precisamente:

1. Locale ripostiglio (foto n. 31) realizzato con struttura in muratura e solaio di copertura piana in latero-cemento;
2. Locale forno (foto n. 32) realizzato con struttura in muratura e solaio di copertura inclinato realizzato con pannelli di termo-copertura;
3. Locale deposito (foto n. 33) realizzato con pareti e copertura con



panelli di termo-copertura.

Parte del terreno è coltivato a prato su cui è adagiata una piscina prefabbricata sopraelevata (foto n. 34, 35) la restante parte di terreno è coltivato con piccoli alberi da frutto (foto n. 36, 37 e 38).

L'intero lotto di terreno è perimetrato ad est e ad ovest con muretti in muratura con sovrastante rete metallica, a sud è comunicante con il cortile interno dell'appartamento a piano terra e a nord è comunicante (assenza di recinzione) con terreno censito al N.C.T. al fogl. 53 particella 143.

Dalle indagini svolte la particella 143 non oggetto della presente procedura è di proprietà del debitore esecutato per una quota di 5/6 e di proprietà di 1/6 di soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva.

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Lo scrivente procederà alla stima delle unità immobiliari oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Lo stima delle unità immobiliari verrà eseguita tenendo conto di alcuni elementi utili per la vendita e precisamente:

- Gli appartamenti a piano terra e primo piano in quanto unità immobiliari indipendenti, anche dal punto di vista catastale, verranno stimati separatamente;
- L'area a verde prospettante su via Della Regione e il cortile interno a piano terra verranno considerate pertinenze del piano terra così come rappresentato nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico;



- L'androne scala, la rampa carrabile di accesso da via Della Regione ed il corpo scala, non verranno considerate nella stima delle unità immobiliari a piano terra e primo piano in quanto così come riportato nell'elaborato planimetrico costituiscono bene comune non censibile ai sub. 1, 2 e 3;
- Il terrazzo di copertura verrà considerato come pertinenza indivisa del piano terra e primo piano.
- Il terreno agrario poiché accessibile solo dal cortile interno di pertinenza dell'appartamento a piano terra, verrà stimato separatamente ma associato all'unità immobiliare di piano terra.

11.1 Appartamento a piano terra

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un fabbricato, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con gli altri fabbricati saranno computate al 50%. Le superfici scoperte verranno conteggiate al 10 % fino alla superficie dell'unità principale e al 2% per la quota eccedente. La superficie della terrazza (quota parte pari ad $\frac{1}{2}$) di copertura a secondo piano poiché non comunicante con i vani principali verrà conteggiata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq.

$$S_{\text{calp. Appart. 1p}} = \text{salone (17,90 mq)} + \text{dis. (5,24 mq)} + \text{camera matrimoniale (16,19 mq)} + \text{w.c. (5,40 mq)} + \text{camera singola (6,75 mq)} + \text{cucina (15,66 mq)} = \mathbf{67,14 \text{ mq}}$$



$$S_{\text{aree esterne}} = 147,80 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omg. aree sterne}} = (67,14 \text{ mq} \times 0,10) + ((147,80 \text{ mq} - 67,14 \text{ mq}) \times 0,02) = 8,32 \text{ mq}$$

$$S_{\text{quota parte terrazzo di copertura a secondo piano}} = 85,46 \text{ mq} / 2 = 42,73 \text{ mq}$$

$$S_{\text{omog. terrazzo di copertura a secondo piano}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,15) + ((82,05 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,05) = 4,64 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest. app. 1p}} + S_{\text{incidenza muri app.}} + \sum S_{\text{omog}} = 67,14 \text{ mq} + 12,36 \text{ mq} + (8,32 \text{ mq} + 4,64 \text{ mq}) = 92,46 \text{ mq in c.t. } 92,00 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
accessibilità	Piano terra	+ 5 %
Luminosità	Luminoso	+ 5 %
Edificio entro 40 anni	normale	0 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	periferica	- 5 %

$$K = 110 \%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 650,00 €/mq a € 850,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 750,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 92,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} \times 110 \% = \text{€ } 75.900,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito



Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Giarre emerge che il canone di affitto per abitazioni simili in condizioni ordinarie è di 2,80 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento a piano terra è pari a circa 92,00 mq (considerando l'incidenza delle aree esterne).

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 92,00 \times \text{€/mq}^* \text{ mese } 2,80 \times 12 = \text{€ } 3.091,20$

Spese complessive annue pari al 25 %

$S = \text{€ } 3.091,20 \times 0.25 = \text{€ } 772,80$

Reddito netto annuo:

$R_n = \text{€ } 3.091,20 - \text{€ } 772,80 = \text{€ } 2.318,40$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3.2 \% < S < 3,4\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 3.20 \%$

Valore unità:

$V_{m_2} = \text{€ } 2.318,40 / 3.20 \% = \text{€ } 72.450,00$

Media dei risultati

$V_m = (\text{€ } 75.900,00 + \text{€ } 72.450,00) / 2 = \text{€ } 74.175,00$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 8.1 ($C = \text{€ } 5.500,00$).

In definitiva il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$V_{m \text{ attuali condizioni}} = \text{€ } 74.175,00 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } 68.675,00$

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

$V_{\text{vendita}} = \text{€ } 68.675,00 - \text{€ } 68.675,00 \times 0.15 = \text{€ } 58.373,75$ in c.t. **€ 58.000,00**

11.2 Appartamento a primo piano

Stima col metodo comparativo



$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un fabbricato, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con gli altri fabbricati saranno computate al 50%. Le superfici scoperte quali i balconi verranno conteggiate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq. La superficie della terrazza (quota parte pari ad $\frac{1}{2}$) di copertura a secondo piano poiché non comunicante con i vani principali verrà conteggiata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq. La lavanderia poiché pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali verrà conteggiata al 25%

$$S_{\text{calp. Appart. 2 p}} = \text{soggiorno (19,22 mq)} + \text{cucina (16,34 mq)} + \text{dis. (5,40 mq)} + \text{camera matrimoniale (20,88 mq)} + \text{w.c. (5,40 mq)} + \text{camera singola (9,60 mq)} + \text{studio (5,54 mq)} = \mathbf{82,38 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{ballatoi}} = \mathbf{41,90 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{ballatoio}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((41,90 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,10) = \mathbf{9,19 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{quota parte terrazzo di copertura a secondo piano}} = 85,46 \text{ mq} / 2 = \mathbf{42,73 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. terrazzo di copertura a secondo piano}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,15) + ((82,05 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,05) = \mathbf{4,64 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{commerciale lavanderia}} = 3,89 \text{ mq} \times 0,25 = \mathbf{0,97 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest. app. 1p}} + S_{\text{incidenza muri app.}} + \sum S_{\text{omog}} = 82,38 \text{ mq} + 13,58 \text{ mq} + (9,19 \text{ mq} + 4,64 \text{ mq} + 0,97 \text{ mq}) = 110,76 \text{ mq in c.t. } \mathbf{111,00 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)



Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
accessibilità	Primo piano senza ascensore	- 5 %
Luminosità	Luminoso	+ 5 %
Edificio entro 40 anni	normale	0 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	periferica	- 5 %

K = 100 %

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 650,00 €/mq a € 850,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 750,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 111,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} \times 100 \% = \text{€ } 83.250,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Giarre emerge che il canone di affitto per abitazioni similari in condizioni ordinarie è di 2,80 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento a piano terra è pari a circa 111,00 mq (considerando l'incidenza delle aree esterne).

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 111,00 \times \text{€/mq* mese } 2,80 \times 12 = \text{€ } 3.729,60$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 3.729,60 \times 0.25 = \text{€ } 932,40$$



Reddito netto annuo:

$$R_n = € 3.729,60 - € 932,40 = € 2.797,20$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3.2\% < S < 3,4\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 3.20\%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 2.797,20 / 3.20\% = € 87.412,50$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 83.250,00 + € 87.412,50) / 2 = € 85.331,25$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 8.2 ($C = € 2.600,00$).

In definitiva il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = € 85.331,25 - € 2.600,00 = € 82.731,25$$

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

$$V_{\text{vendita}} = € 82.731,25 - € 82.731,25 \times 0.15 = € 70.321,56 \text{ in c.t. } € 70.000,00$$

11.3 Terreno N.C.T. fogl. 53 part.146

Valore del terreno circostante:

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{€/mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{lotto}} = 1.182 \text{ mq}$$

$$V_{€/mq} = 10,00 \text{ €/mq}$$

In definitiva si ottiene

$$V_{\text{terreno circostante}} = 1.182 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = € 11.820,00$$

Il valore di vendita si ottiene decurtando dal valore sopra ottenuto i costi per la demolizione dei manufatti edilizi determinati al superiore capitolo 8.3 ($C = € 4.000,00$).



$V_{\text{vend. Terreno}} = € 11.820,00 - € 4.000,00 = € 7.820,00$ in c.t. **€ 8.000,00**

12. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Le unità immobiliari sopra stimate rappresentano delle entità distinte, in quanto hanno accessi autonomi e ben disimpegnati. Anche dal punto di vista catastale dette unità hanno un identificativo catastale autonomo pertanto dette unità possono essere vendute formando più lotti di vendita e precisamente:

Lotto n. 1: Appartamento a civile abitazione a piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 1, con quota di $\frac{1}{2}$ indiviso del terrazzo di copertura a secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 3 e terreno agrario censito al N.C.T. al foglio 53 part. 146.

V vendita = € 58.000,00 + € 8.000,00 = € 64.000,00

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

Lotto n. 2: Appartamento a civile abitazione a primo piano censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 2, con quota di $\frac{1}{2}$ indiviso del terrazzo di copertura a secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 3.

V vendita = € 70.000,00

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

13. CONCLUSIONI.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

- **Identificazione dei beni pignorati:** Le unità immobiliari oggetto di



esecuzione riguardano: ... *“immobile composto da piano terra, primo piano e lastrico solare, con annesso terreno ed area urbana; uso civile abitazione, sito in Giarre, via Della Regione 27; confinante: a sud con via Della Regione, Nord ad Est con terzi. Al N.C.E.U. del Comune di Giarre, Foglio 53: particella 146 (terreno), particella 147 (area urbana), particella 147 sub 1-2-3-4 (fabbricato)”...*

Si rileva che la recinzione che racchiude l'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione (N.C.T. fog. 53 part. 146), al suo interno include anche il terreno individuato al N.C.T. fog. 53 part. 143, appartenente in parte (quota di proprietà 5/6) al debitore esecutato ed in parte (quota di proprietà 1/6) ad un soggetto estraneo alla procedura esecutiva. Sui luoghi il confine tra le due particelle 146 e 143 non è identificato per assenza di muri di recinzioni).

Inoltre nella particella 146 sono presenti dei manufatti edilizi non presenti in mappa catastale (non censiti al N.C.E.U.) realizzati in parte con strutture precarie (termocopertura e ferro) ed in parte con struttura in cemento.

- **Verifica dei dati riportati:** I dati corrispondono a quelli indicati negli atti della procedura esecutiva e il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.
- **Verifica della proprietà in capo al debitore:** Come già riportato al superiore paragrafo 3, le unità oggetto di esecuzione sono pervenute al debitore esecutato per atto di donazione del 18/01/1989 rep. n. 87050 ai rogiti del notaio Filippo Patti.
- **Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni:** Come riportato al superiore paragrafo 4 si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento



- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:** Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'unità immobiliare sono riportate al superiore paragrafo 5
- **Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:** Al superiore paragrafo 6 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione
- **Verifica sulla conformità urbanistica dei beni oggetto di esecuzione:** Lo scrivente al superiore paragrafo 7, ha rilevato delle variazioni apportate agli appartamenti di piano terra e primo piano senza le dovute autorizzazioni. Inoltre nel terreno censito al N.C.T. del comune di Giarre Foglio 53 particella 146, lo scrivente ha rilevato la presenza di tre manufatti edilizi realizzati in assenza delle dovute autorizzazioni
- **Costi per la regolarizzazione urbanistica:** I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stati determinati al superiore paragrafo 8 e ammontano:

Appartamento a piano terra $C_{urb. piano terra} = € 5.500,00$

Appartamento a primo piano $C_{urb. primo piano} = € 2.600,00$

Terreno (foglio 146) $C_{demolizione} = € 4.000,00$
- **Verifica se i beni pignorati sono occupati dal debitore esecutato o da terzi:** Dai sopralluoghi eseguiti e da quanto dichiarato (vedasi verbale di sopralluogo) dal coniuge del debitore esecutato, si rileva che l'appartamento a piano terra è abitato dal debitore esecutato. L'appartamento a primo piano viene abitato dalla figlia del debitore esecutato a titolo gratuito. Il Terreno in oggetto (particella 146), da quanto rilevato in sede di sopralluogo, è coltivato e manutentato dal coniuge del debitore esecutato.
- **Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:** Al superiore



paragrafo 10 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita dei beni oggetto di esecuzione.

- **Determinazione del più probabile valore di mercato:** Al superiore paragrafo 11 si è proceduto alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al valore di mercato ottenuto è stato decurtato un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) e gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo così i seguenti valori di vendita:

Appartamento a piano terra **V vendita = € 58.000,00**

Appartamento a primo piano **V vendita = € 70.000,00**

Terreno (particella 146) **V vendita = € 8.000,00**

- **Possibilità di vendita in più lotti:** lo scrivente per facilitare le operazioni di vendita, suggerisce come riportato al superiore paragrafo 12 la vendita delle unità oggetto di esecuzione in lotti, e precisamente:

Lotto n. 1: Appartamento a civile abitazione a piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 1, con quota di ½ indiviso del terrazzo di copertura a secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 3 e terreno agrario censito al N.C.T. al foglio 53 part. 146.

V vendita = € 58.000,00 + € 8.000,00 = € 64.000,00

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.



Lotto n. 2: Appartamento a civile abitazione a primo piano censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 2, con quota di 1/2 indiviso del terrazzo di copertura a secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 3.

V vendita = € 70.000,00

Con la presente che si compone di n. 29 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborato grafico;
4. Visura catastale, planimetria catastale estratto di mappa, elaborato planimetrico;
5. Visure ipotecarie;
6. Concessione edilizia n. 1039 del 16/12/1989 - Elaborato grafico;
7. Atto di vincolo del 7/12/1989 - Planimetria allegata;
8. Certificato di destinazione urbanistica;
9. Atto di donazione del 18/01/1989.

L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccìa

