

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA

VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 935/2019 R.G. Es. Imm.
Promossa da [REDACTED]
G.E.: Avv. Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale del sopralluogo;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Ortofoto e piante unità immobiliare e garage in Adrano c.da Sciarotta, sub 2 e sub 3;
- 4 4.1 Estratto di mappa ed elaborato planimetrico, Adrano, F. 55, part. 74;
4.2 Visura e planimetria catastale, Adrano, F. 55, part. 74, sub 3;
4.3 Visura e planimetria catastale, Adrano, F. 55, part. 74, sub 2;
- 5 5.1 Domanda di Sanatoria prot. 8473, del 30/3/1985;
5.2 Richiesta integrazione documenti del 2/11/2004, prot. 5207;
5.3 Trasmissione oneri concessori e oblazione del 21/9/2010;
5.4 Integrazione documenti del 23/9/2010;
5.5 Copia elaborato grafico di sanatoria;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 Copia atto di divisione del 30/9/2009;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccìa



ARUBAPEC S.P.A. - Via S. Maria Maddalena, 10 - 00187 Roma (RM) - Tel. 06/47811111 - Fax 06/47811112 - Email: info@arubapec.it



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 935/2019 R.G. Es.

Promossa da [REDACTED] e per essa [REDACTED]

G.E.: avv. Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

1. PREMESSE.....	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	5
4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.	7
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.....	7
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITA' IN OGGETTO.	7
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.	8
8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.	9
9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI.....	9
10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.	10
11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	12
13. CONCLUSIONI.	15



1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 30/10/2023, notificato via PEC in data 31/10/2023, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccia con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione

indicata in epigrafe, in sostituzione di precedente Esperto. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

"a. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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 morti 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 di 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 ed 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. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, DPR n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi.

l. in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibile all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

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



r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

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

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

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.".

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. **In data 6/11/2023 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento.**

Le operazioni peritali si sono svolte in data 13/12/2023 alla presenza della figlia della debitrice esecutata, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie delle unità immobiliari, in Adrano c.da Sciarotta (allegato n. 3), le visure, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica delle unità immobiliari (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia dell'atto di divisione del 30/9/2009 (allegato n. 7).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- 1) *"Piena proprietà per 1/1 abitazione di tipo economico, in Comune di Adrano, contrada Sciarotta, censita al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 55, part. 74, sub 3, categoria A/3, vani 6, piano n. 1;*
- 2) *Piena proprietà per 1/1 di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Adrano, contrada Sciarotta, censita al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 55, part. 74, sub 2, categoria C/6, piano T, mq 33;*

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3)



e dell'atto di provenienza (allegato n. 7) è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e precisamente:

1) Appartamento in Adrano, contrada Sciarotta, al N.C.E.U. al foglio 55, part. 74, sub 3.

Trattasi di appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune di Adrano, contrada "Sciarotta" s.n., con accesso da tratto di strada interna, in parte comune, con cancello su strada interpodereale, composto di cinque vani ed accessori, nell'insieme confinante con area su corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento e del garage sottostante (allegato n. 4.1), salvi migliori confini (allegato n. 7). Sui luoghi il confine con le particelle limitrofe di altra ditta è solo in parte materializzato ed in parte privo di recinzione. Al N.C.E.U. del Comune di Adrano al foglio 55, part. 74, sub 3, cat. A/3, classe 9, consistenza vani 6, superficie catastale mq 156, totale escluse aree scoperte mq 146, rendita € 371,85, contrada Sciarotta, piano primo, in ditta alla debitrice eseguita, con proprietà 1/1, bene personale (allegato n. 4.2).

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente coincide in linea di massima con la planimetria catastale.

2) Garage in Adrano, contrada Sciarotta, al N.C.E.U. al foglio 55, part. 74, sub 2.

Trattasi di garage a piano terra facente parte del fabbricato sito nel Comune di Adrano, contrada "Sciarotta" s.n., con accesso da tratto di strada interna, in parte comune, con cancello su strada interpodereale, composto da locale con porzione di forno e ripostiglio, nell'insieme confinante con corte di pertinenza esclusiva del garage e dell'appartamento soprastante (allegato n. 4.2), salvi migliori confini (allegato n. 7). Al N.C.E.U. del Comune di Adrano al foglio 55, part. 74, sub 2, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 33, superficie catastale mq 40, rendita € 56,24, contrada Sciarotta, piano terra, in ditta alla debitrice eseguita, con proprietà 1/1, bene personale (allegato n. 4.3).

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente coincide con la planimetria catastale, a meno dell'ampliamento di un tratto adibito a ripostiglio.

I dati riportati nella nota di trascrizione del 09/12/2019 NN. 50223/36116 relativi al Pignoramento

sono corretti. Il pignoramento ha colpito le quote spettanti alla debitrice esecutata.

4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali e dal titolo di proprietà reperito dallo scrivente emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione figurano intestate alla debitrice esecutata con proprietà 1/1, bene personale.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalla visure catastali, dalla relazione notarile allegata e dalla copia del titolo di proprietà (allegato n. 7) emerge le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono pervenute alla debitrice esecutata per atto di divisione del 30/9/2009, in notar Cultrera Salvatore di Adrano, rep. n. 22204/6785, trascritto il 29/10/2009 ai NN. 57871/37054, tra [REDACTED] In seno all'atto sopra citato, si legge ... (pagina 4) *"Le parti si danno reciprocamente atto che con riferimento agli immobili in contrada Sciarotta, lungo il confine nord-ovest a ridosso delle particelle 67, 68 e 229 del foglio 55 del Catasto Terreni, del Comune di Adrano, esiste una stradella interna di ml 3, che consente l'accesso ai suddetti immobili, la cui manutenzione resta a carico delle condividenti medesime in parti uguali tra loro."* Alle sopra citate condividenti le unità immobiliari erano pervenute per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà in forza di successione denuncia N. 29 volume 125, presentata all'Ufficio del Registro di Catania il 08/04/2004 ai NN. 41001/22785, apertasi il 28/2/2003, in morte del sig. [REDACTED] Al predetto [REDACTED] il terreno identificato in catasto con il foglio 55, particella 74, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di donazione accettata del 18/10/1967, in notar Bulla Antonino, trascritto il 20/10/1967, ai NN. 37099/31130, da [REDACTED]

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITA' IN OGGETTO.

Dalle visure ipotecarie allegata alla presente (vedasi allegato n. 6), e dalla relazione notarile emerge che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti formalità gravanti come segue.



- **Ipoteca volontaria** ai NN. 55542/12183 del 18/10/2010, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/10/2010, ai rogiti del notaio Salanito Guido da Catania, rep. 1395/975, a favore della banca BANCA MONTECASSINOMI BROSINI S.P.A. con sede in S. [redacted] contro la debitrice eseguita, gravante sulle particelle in oggetto, per un montante ipotecario di € 100.000,00, sorte capitale € 50.000,00, avente durata 15.
- **Atto Esecutivo o Cautelare**, trascritto il 9/12/2019 ai NN. 50223/36116, nascente da verbale di pignoramento immobili, del 8/11/2019, rep. 11136, del Tribunale di Catania, a favore della banca [redacted] contro la debitrice eseguita, avente ad oggetto la piena proprietà delle particelle in oggetto.

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano e da quanto riportato nell'atto di provenienza, emerge quanto segue:

- L'intero immobile oggetto di Esecuzione è stato costruito abusivamente e per esso è stata presentata domanda di sanatoria a nome [redacted] in data 30/3/1995, prot. 8473, **pratica N. 2983** (allegato n. 5.1).
- In data 2/11/2004 prot. 5207, l'Ufficio Tecnico al fine di istruire la pratica richiede integrazione documenti, tra cui * Dichiarazione di adeguamento alla L. 46/90 (DI TUTTI GLI IMPIANTI); * Autorizzazione allo scarico; (allegato n. 5.2).
- In data 21/9/2010 l'attuale proprietaria eseguita trasmette integrazione oneri concessori e oblazione (allegato n. 5.3);
- In data 23/9/2010 trasmette ulteriore integrazione documenti (allegato n. 5.4);
- Alo stato attuale l'istruttoria della pratica di sanatoria non è stata completata in quanto manca l'autorizzazione allo scarico in fossa settica e la certificazione ai sensi della L. 46/90, di tutti gli impianti. Lo scrivente ha richiesto anche copia dell'elaborato grafico presentato delle opere oggetto

di sanatoria (allegato n. 5.5).

Dal confronto tra il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente e l'elaborato grafico allegato alla sanatoria emerge che sono stati ricavati due piccoli locali annessi al garage e adibiti a forno, che figura nella planimetria catastale, e locale tecnico, non inserito nella planimetria della sanatoria, che rende non rilasciabile la sanatoria e pertanto va rimosso. Nel seguito si indicheranno le spese per la rimozione.

8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Nel presente paragrafo verranno indicate le modalità per il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria e la regolarizzazione delle modifiche apportate a piano terra ed il relativo costo.

La regolarizzazione delle modifiche apportate al piano terra, va effettuata con la demolizione delle opere in difformità alla planimetria trasmessa. In questo caso il costo totale delle opere da demolire risulta pari a:

- Costo di demolizione del ripostiglio limitrofo al garage, incluso il ripristino della sicurezza del terrazzo demolito, il trasporto a rifiuto ed il conferimento in discarica del materiale di risulta: a stima **€ 3.200,00.**
- Costo per la produzione della documentazione inerente la L. 46/90, di tutti gli impianti, l'acquisizione dell'Autorizzazione allo scarico, diritti di segreteria ed oneri: **€ 1.400,00.**
- Totale costo: $C_{\text{totale}} = \text{€ } 3.200,00 + \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } 4.600,00$

9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI

In questa sede si richiama quanto riportato in seno all'atto di divisione del 30/9/2009, a pagina 4

“Le parti si danno reciprocamente atto che con riferimento agli immobili in contrada Sciarotta, lungo il confine nord-ovest a ridosso delle particelle 67, 68 e 229 del foglio 55 del Catasto Terreni, del Comune di Adrano, esiste una stradella interna di ml 3, che consente l'accesso ai suddetti immobili, la cui manutenzione resta a carico delle condividenti medesime in parti uguali tra loro.” In seno allo stesso



atto a pagina 5 si legge ...”per le opere abusivamente realizzate in contrada Sciarotta non sussistono ragioni ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, come da documentazione esibita; si conviene espressamente tra le parti che eventuali spese e oneri relativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria resteranno a carico delle conviventi in parti uguali tra di loro;”

10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi emerge che le unità immobiliari oggetto di Esecuzione non sono abitate stabilmente ma sono nella disponibilità della debitrice esecutata.

11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione ricadono nel Comune di Adrano, nella zona nord fuori dal centro abitato, raggiungibile dalla strada scorrimento veloce Catania - Adrano, uscita in prossimità della Chiesa di S. Giovanni Apostolo, percorrendo la strada fino alla via Salita Sella Luna fino all'incrocio con Strada Pecoraro, e ridiscendere da strada di larghezza 3 – 4 metri, fino a lambire la scorrimento Catania – Adrano, vedasi ortofoto (allegato n. 4.1). Da cancello (foto n. 1, 29, 30) si accede ad un tratto comune (foto n. 3, 28), ed al successivo tratto esclusivo delle unità oggetto di Esecuzione (foto n. 27). La zona è scarsamente popolata con sparsi edifici tra la campagna. Le unità immobiliari hanno un tratto di terreno individuato dal foglio 55, particella 74, sub 6, della superficie, escluso l'ingombro del fabbricato, di **circa mq 710**, che costituisce pertinenza esclusiva delle unità immobiliari in oggetto. La struttura portante dell'intero fabbricato oggetto di Esecuzione è in muratura e cemento armato, con parti strutturali deteriorate del garage (foto n. 5, 6). Le pareti sono rifinite con intonaco civile per esterni in parte deteriorato (foto n. 7, 8, 9, 21, 22, 24). Lo spiazzo attorno al fabbricato è in parte allo stato naturale ed in parte con battuto di cemento. Sono presenti pochi alberi e il terreno appare poco curato ed in parte in stato di abbandono (foto n. 4, 7, 8, 24, 25, 26, 27). Nello specifico le unità immobiliari hanno le seguenti caratteristiche tecniche.

1) Appartamento in Adrano, contrada Sciarotta, al N.C.E.U. al foglio 55, part. 74, sub 3.

L'unità abitativa si trova a quota rialzata rispetto al terreno circostante e si accede da scala con gradini in cemento rivestiti da pavimento in cotto (foto n. 7, 8) o da rampa in battuto di cemento (foto n. 25, 26). Il terreno circostante il fabbricato è pavimentato con pavimento in cotto (foto n. 9) o in battuto di cemento (foto n. 21, 26). Si accede al fabbricato da veranda coperta ma aperta sui tre lati (foto n. 7). L'unità abitativa si compone di soggiorno (foto n. 19) due camere da letto (foto n. 13, 20), disimpegno (foto n. 15, 17), salone (foto n. 10, 11, 12), bagno (foto n. 14), e porzione di ripostiglio sotto-scala (foto n. 16). Da scala esterna (foto n. 9) si accede al solaio di copertura (foto n. 22) da cui si può ammirare il paesaggio rurale dell'Etna. I pavimenti in tutta l'unità abitativa sono in ceramica, nel bagno in maiolica. Nella porzione esterna a sud sono in cotto (foto n. 9), nella porzione nord in battuto di cemento (foto n. 21), Nella terrazza di copertura in cemento con graniglia di marmo. Le pareti sono pitturate con ducotone, i soffitti sono tinteggiati. Le porte interne sono in legno laminato con telai fissi in lamierino, gli infissi esterni in ferro e vetri. La porta di ingresso è pure in ferro. L'unità è completa di impianto idrico ed elettrico. L'unità immobiliare ha una superficie utile interna di **circa mq 102,14**, una superficie lorda di **circa mq 119,82**, una superficie a veranda di **circa mq 21,20**, una superficie a terrazza di **circa mq 122,56**, un terreno pertinenziale in parte a quota ed in parte a quota sottostante di **circa mq 710,00**, ed altezza utile di **circa ml 2,80**.

2) Garage in Adrano, contrada Sciarotta, al N.C.E.U. al foglio 55, part. 74, sub 2.

Si accede al garage da terreno di esclusivo uso delle unità immobiliari (foto n. 7), ubicato a quota strada ed in posizione sottostante il terrazzo dell'appartamento. La struttura portante del garage è visibile in cemento armato in cattive condizioni (foto n. 5, 6) per le infiltrazioni di acqua dal terrazzo soprastante. Il garage ha le pareti ed il pavimento allo stato grezzo senza rifinitura superficiale con tratti del cemento del tetto crollati. In una appendice del garage è stato realizzato un ripostiglio adibito a forno (Foto n. 24). Una porzione in ampliamento del garage di **circa mq 5,67**, non figura nella planimetria della sanatoria e va demolita. Il portone di ingresso e la finestra laterale sono in ferro. La



superficie utile interna del garage e ripostiglio è di circa mq 33,51, la superficie lorda di circa mq 41,36, l'altezza media del locale è di circa ml 1,85.

12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

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

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di unità in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per l'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto che occorre eliminare l'ampliamento a piano terra per il rilascio della Concessione in Sanatoria, dal valore trovato verranno decurtati i costi totali per la demolizione della modifica apportata.

Per il garage si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili.

1) Appartamento in Adrano, contrada Sciarotta, al N.C.E.U. al foglio 55, part. 74, sub 3.

12.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:

$$Vm = S_{comm.} \times V_{\epsilon/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 esterne. Nella stima in oggetto il terreno pertinenziale è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10% fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%; la veranda coperta ma aperta è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25% fino a 25 mq e l'eccedenza al 10%; la terrazza di copertura è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10% fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%. Si ha:

$$S_{\text{commerc.}} = S_{\text{lorda.}} + S_{\text{pertinenziale}} + S_{\text{veranda}} + S_{\text{terrazza}} = \text{mq } 119,82 + \text{mq } [(25,00 * 10\%) + (710,00 - 25,00) * 2\% + 21,20 * 25\% + [(25,00 * 10\% + (122,96 - 25,00) * 2\%)] = \mathbf{119,82 + 16,20 + 5,30 + 4,46 = \text{mq } 145,78 \text{ ed in c.t. mq } 146,00}$$

Essendo **mq 710** è la superficie del terreno pertinenziale; mq 21,20 è la superficie della veranda coperta ma aperta; mq 122,96 è la superficie della terrazza di copertura.

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Unità abitativa		100%
Stato locativo	Utilizzata dal debitore	-5%
Con Ascensore	Piano rialzato - terra	5%
Stato di conservazione	Normali	0%
Luminosità	Mediamente luminoso	5%
Esposizione e vista	Panoramica	5%
Edificio oltre 20 anni	Discreto stato	0%
Riscaldamento	Assente	- 5%
Tipologia	Abitazione	0%
Posizione	Periferica	-5%

K = 100%



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

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 600,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$Vm_1 = 146,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 87.600,00$$

12.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 2,10 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 146,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 146,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 2,10 \times 12 = \text{€ } 3.679,20$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 3.679,20 \times 0.30 = \text{€ } 1.103,76$$

Reddito netto annuo:

$$Rn = \text{€ } 3.679,20 - \text{€ } 1.103,76 = \text{€ } 2.575,44$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,30 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 2.575,44 / 3,30 \% = \text{€ } 78.043,64$$

12.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$Vm = (\text{€ } 87.600,00 + \text{€ } 78.043,64) / 2 = \text{€ } 82.821,82$$

12.1.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando la quota delle spese per la rimozione delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, e le spese per il completamento e ritiro della Concessione in Sanatoria, pari ad € 4.600,00. Si ha:

$$V_{\text{att.}} = \text{€ } 82.821,82 - \text{€ } 4.600,00 = \text{€ } 78.221,82$$

12.1.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 78.221,82 - € 78.221,82 \times 0.15 = € 66.488,55$$

ed in c.t. € 66.000,00

2) Garage in Adrano, contrada Sciarotta, al N.C.E.U. al foglio 55, part. 74, sub 2.

Si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili. Il valore attuale riferito alla superficie lorda risulta:

$$V_{garage} = mq 41,36 * €/mq 250,00 = € 10.340,00$$

12.2.1 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 10.340,00 - € 10.340,00 \times 0.15 = € 8.789,00$$

ed in c.t. € 9.000,00

12.3 Valore complessivo di vendita

Il valore complessivo di vendita risulta:

$$V_{complessivo} = € 66.000,00 + € 9.000,00 = € 75.000,00$$

L'unità abitativa ed il garage vanno venduti in unico lotto

13. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, sono costituite da:

- 1) "Piena proprietà per 1/1 abitazione di tipo economico, in Comune di Adrano, contrada Sciarotta, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 55, part. 74, sub 3, categoria A/3, vani 6, piano n. 1;
- 2) Piena proprietà per 1/1 di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Adrano, contrada Sciarotta, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 55, part. 74, sub 2, categoria C/6, piano T, mq 33;

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per la verifica della proprietà in capo ai debitori eseguiti si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Per gli accertamenti relativi alla provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Per gli accertamenti in oggetto e la regolarizzazione delle modifiche apportate si rimanda al superiore paragrafo 7.

REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Per il ripristino dei luoghi ed il rilascio della Sanatoria si rimanda al superiore paragrafo 8.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al superiore paragrafo 10.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione ed attuale consistenza degli immobili si rimanda al paragrafo 11.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari e la indicazione delle detrazioni da applicare si rimanda al superiore paragrafo 12. Le unità immobiliari in oggetto hanno i seguenti valori di vendita:

1) Appartamento in Adrano, contrada Sciarotta, al N.C.E.U. al foglio 55, part. 74, sub 3.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 78.221,82 - € 78.221,82 \times 0.15 = € 66.488,55$$

ed in c.t. € 66.000,00

2) Garage in Adrano, contrada Sciarotta, al N.C.E.U. al foglio 55, part. 74, sub 2.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 10.340,00 - € 10.340,00 \times 0.15 = € 8.789,00$$

ed in c.t. € 9.000,00

12.3 Valore complessivo di vendita

Il valore complessivo di vendita risulta:

$$V_{\text{complessivo}} = € 66.000,00 + € 9.000,00 = € 75.000,00$$

L'unità abitativa ed il garage vanno venduti in unico lotto

Con la presente che si compone di n. 18 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 del sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Ortofoto e piante unità immobiliare e garage in Adrano c.da Sciarotta, sub 2 e sub 3;



- 4) 4.1 Estratto di mappa ed elaborato planimetrico, Adrano, F. 55, part. 74;
- 4.2 Visura e planimetria catastale, Adrano, F. 55, part. 74, sub 3;
- 4.3 Visura e planimetria catastale, Adrano, F. 55, part. 74, sub 2;
- 5) 5.1 Domanda di Sanatoria prot. 8473, del 30/3/1985;
- 5.2 Richiesta integrazione documenti del 2/11/2004, prot. 5207;
- 5.3 Trasmissione oneri concessori e oblazione del 21/9/2010;
- 5.4 Integrazione documenti del 23/9/2010;
- 5.5 Copia elaborato grafico di sanatoria;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) Copia atto di divisione del 30/9/2009;

Catania 22/2/2024

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccìa

