

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 419/2018

RELAZIONE ESTIMATIVA

pag. 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Floriana Gallucci

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Baldassare Nicotra



Premessa

In data 24/02/2020 il Giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto dott. ing. Baldassare Nicotra esperto stimatore nell'esecuzione iscritta al n° 419 del 2018 del registro delle esecuzioni immobiliari il quale ha inviato, tramite PEC, accettazione incarico e giuramento in data 03/03/2020, sottoponendo 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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 (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- 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 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
- k) verifichi inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;*
- l) in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*



- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;*
- q) accerti se i **beni pignorati** siano 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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*
- Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile,*



la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) determini il **valore di 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'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c nuova formulazione);*
- t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v) allegghi 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 di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

E' stato assegnato il termine di 90 giorni al C.T.U. per l'espletamento del



mandato. Richiesta proroga in data 15/09/2020 ed autorizzata in data 18/10/2020 per 90 gg. quindi con scadenza il 15/12/2020.

Operazioni eseguite

Io sottoscritto in data 30/10/2020 alle ore 10.00, previo regolare avviso alle parti, comunicazione tramite raccomandata con A.R. N° 153798583049 del 13/10/2020 ai coniugi _____ e _____ e con PEC del 20/10/2020 al custode Avv. Angelo Sferlazzo, mi recavo sul luogo per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Adrano via Gerone N° 30. Alla presenza del sig. _____ e del custode Avv. Angelo Sferlazzo, ho eseguito un minuzioso sopralluogo dell'immobile, di proprietà dei coniugi _____ e _____ i esecutati, sito in Adrano via Gerone N° 30, ho preso misure dei vari locali per poter effettuare il rilievo completo dell'immobile e scattato diverse foto sia dell'interno che dell'esterno, del rilievo così pure di altre considerazioni ho preso appunti in separati fogli. Quindi, alle ore 11.15 ho chiuso le operazioni peritali.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica, rispondendo ai quesiti posti.

Risposta ai 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.

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato il bene pignorato:

- Immobile sito in Adrano via Gerone N° 30 piano T - 1 - 2, censito al N.C.E.U. al foglio 79, particella 6160, subalterno 1. Cat. A/4 così



mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile, oggetto della presente relazione, risulta di proprietà per il 500/1000 di _____ e per il 500/1000 di _____.

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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che l'immobile oggetto della presente risulta di proprietà per il 500/1000 di _____ e per il 500/1000 di _____ ai quali è pervenuto con atto di compravendita del 19/01/2007 rep. 101550, raccolta 15258 in notaio Salvatore Lazzara in Catania. Registrato al n. 1594 in data 24 gennaio 2007 da potere del sig. _____ per il diritto di piena proprietà. La parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto in atto per essere alla stessa pervenuto per successione legittima della madre signora: _____ deceduta in Adrano il _____ e trascritta il 22/02/1982 ai n.ri 7564/6331 ed atto di donazione ricevuto dal Notaio Carmelo Fazio in Catania in data 30/06/1982 reg.to al N° 12433 e trascritto il 26/07/1982 ai n.ri 28241/22775 nonché per successivo atto di divisione ricevuto dallo stesso Notaio in pari data reg.to al n° 12434 e trascritto il 26/07/1982 ai n.ri 28242/22776.

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



come riportato in atti.

Da sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'esistente, identificato al piano terra, primo e secondo, non coincide con la planimetria catastale in quanto il fabbricato è stato modificato senza alcuna richiesta agli Enti preposti.

- b) *Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.***

L'immobile oggetto della presente, sulla scorta del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, risultano essere il seguente:

- Immobile sito in Adrano via Gerone N° 30 piano T - 1 - 2, censito al N.C.E.U. al foglio 79, particella 6160, subalterno 1. Cat. A/4.

I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, il sequestro ha colpito solo le quote dei debitori.

- 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***



una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione del bene.

f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto i vincoli in atto esistenti sull'immobile, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono:

- Pignoramento immobiliare del 27/03/2018 rep. N. 3325/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 04/05/2018 ai nn. 17167/12874 in favore di DOBANK s.p.a. con sede in Verona, contro
- Ipoteca Legale del 11/02/2009 rep. N. 102678/64, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 05/03/2009 ai nn. 14134/3813, ai sensi art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 di € 52.857,14 (sorte capitale € 26.428,57) tra Equitalia Nomos s.p.a. con sede a Torino ed il sig. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Ipoteca volontaria del 19/01/2007 rep. N. 101551/15259, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 24/01/2007 ai nn. 5697/1015, di € 136.000,00 (sorte capitale € 68.000,00 nascente a garanzia di mutuo fondiario tra i sig. _____ e _____ e la Banca di Roma s.p.a. con sede in Roma viale Tupini 180, giusta atto di mutuo ai rogiti del Notaio Salvatore Lazzara.



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

Immobile sito in Adrano via Gerone N° 30 piano T - 1 - 2, censito al N.C.E.U. al foglio 79, particella 6160, subalterno 1. Cat. A/4. In sede di sopralluogo si è potuto constatare che, allo stato attuale, l'immobile identificato al piano terra e primo, non coincide con la planimetria catastale in quanto, in fase di ristrutturazione con demolizione di parti strutturali e l'inserimento di struttura in c.a., l'esistente è del tutto differente rispetto alla planimetria catastale. Si precisa che prima del trasferimento del bene bisogna effettuare la variazione Catastale per aggiornare, tramite presentazione di una DOCFA, tale planimetria catastale e l'aggiornamento della rendita.

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

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Adrano con istanza del 11/03/2020 prot. 9308, la particella 6160 del foglio 79 ricade in zona B del centro edificato sottozona Z.T.O. "B1 sopraelevazione e trasformazione" giusta P.R.G. approvato in data 13/06/1988 con D.A. 828/88, (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 04/05/2020 reg. N° 45 dal Comune di Adrano - allegato alla presente).



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.

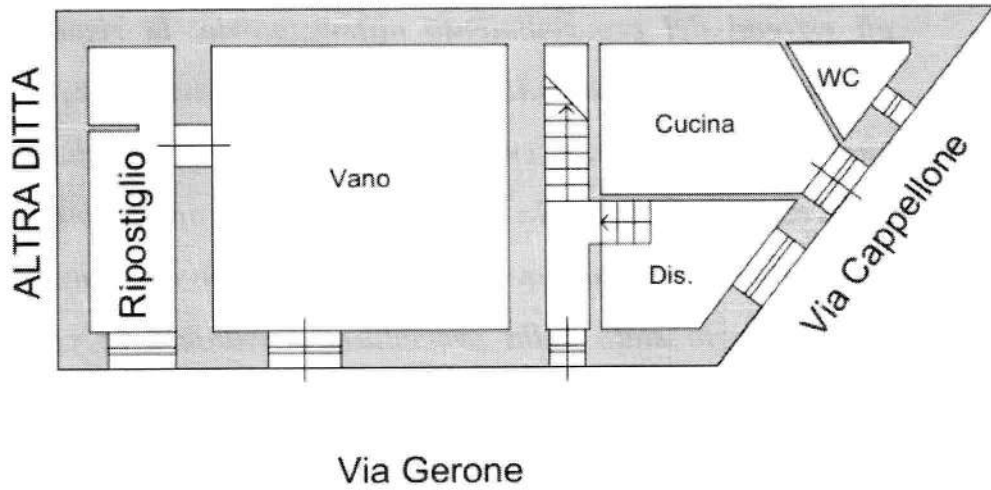
Il venditore, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 previa ammonizione del Notaio fatta sulle sanzioni previste dalla citata disposizione in caso di dichiarazione mendace in sede di stipula dell'atto di vendita, dichiara, ai sensi della legge N° 47/85, che i lavori relativi all'immobile sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

E' stata fatta istanza al Comune di Adrano per poter accedere agli atti riguardanti l'immobile ed è emerso quanto segue:

- In data 05/06/2007 con prot. N° 14435, i sigg. _____ e _____ fanno richiesta al Comune di Adrano di Concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato;
- In data 15/10/2008, con seduta della Commissione Edilizia Comunale del 10/06/2008 verbale N° 56, il Comune di Adrano rilascia Concessione Edilizia N° 149 – Prat. Edil. N° 51/2007 – notificata ai proprietari in data 17/02/2009, previo parere favorevole espresso in data 30/04/2008 dall'Ufficio di Igiene Pubblica del Comune di Adrano e vista l'autorizzazione all'allaccio e scarico in pubblica fognatura N° 156 del 04/07/2008;



Pianta Piano Terra prima intervento ALTRA DITTA

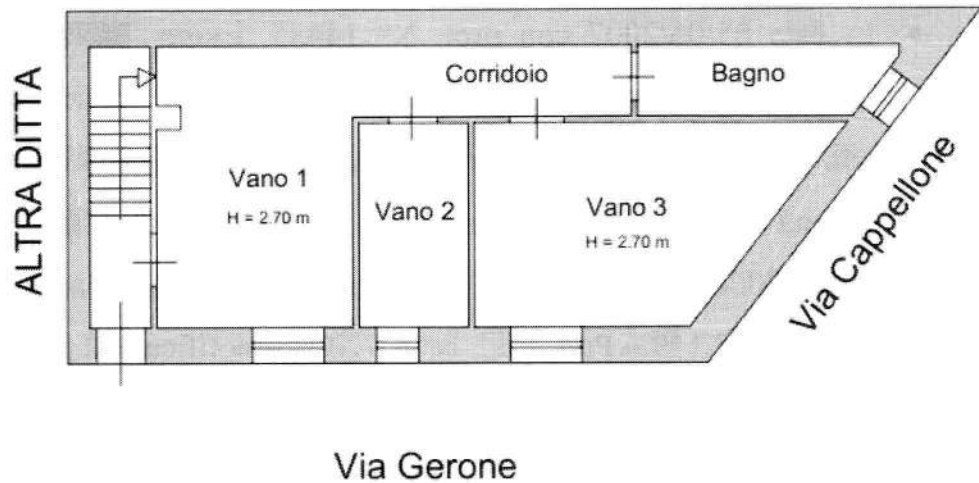


pag. 13

Pianta Piano Terra

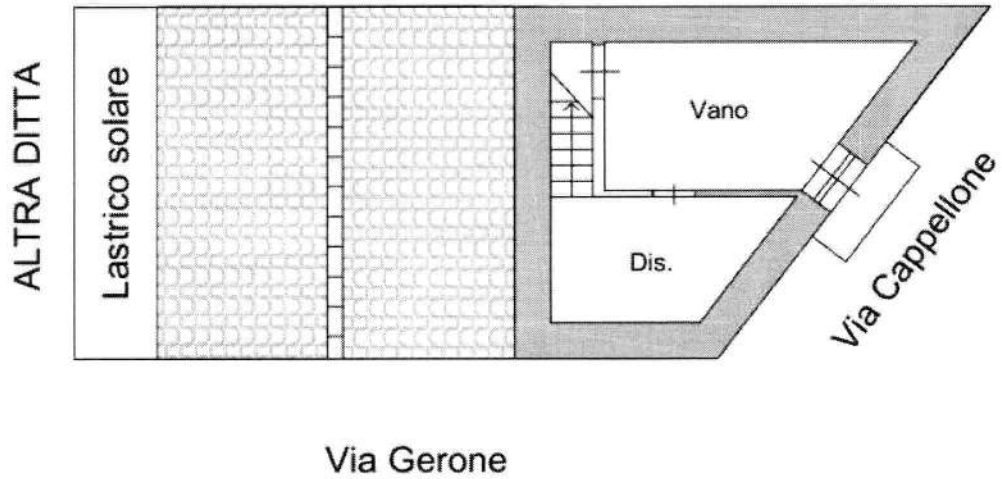
Stato attuale

ALTRA DITTA



Pianta Piano Primo prima intervento

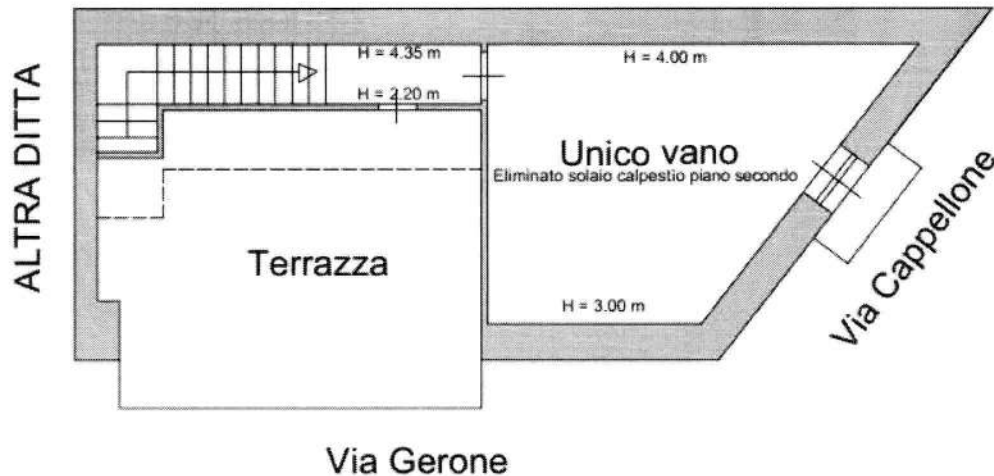
ALTRA DITTA



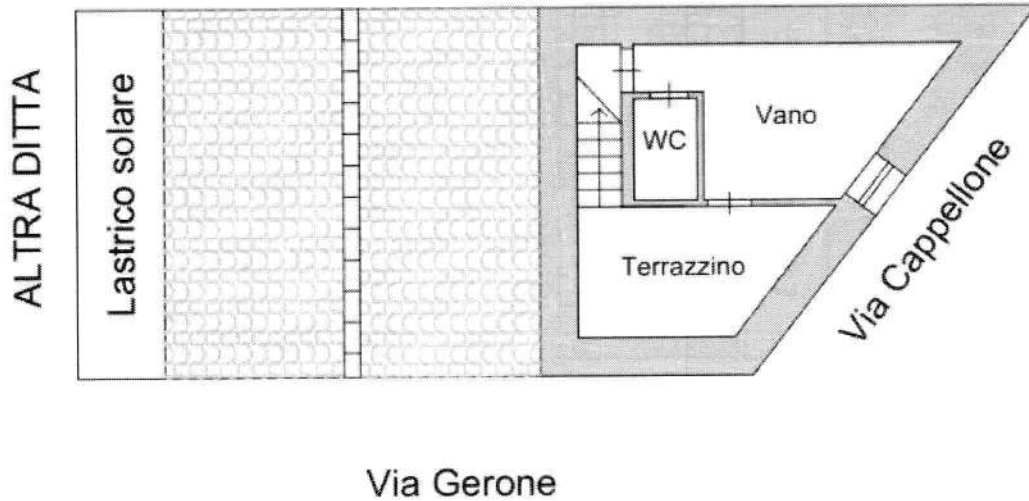
Pianta Piano Primo

Stato attuale

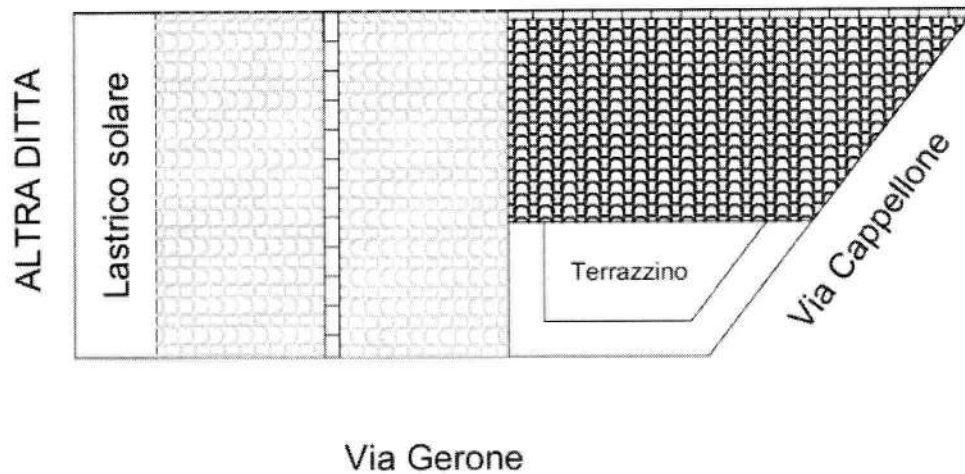
ALTRA DITTA

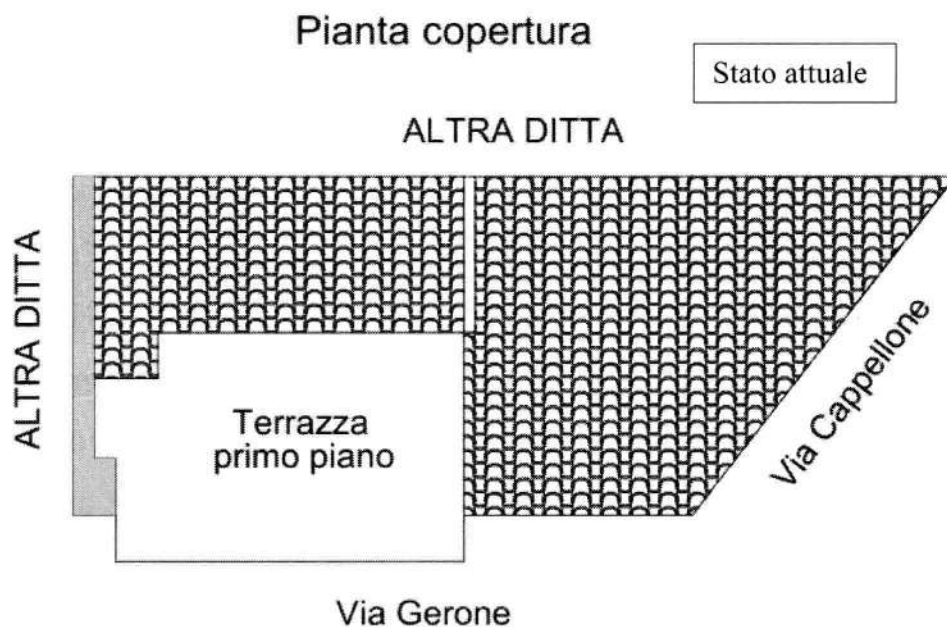


Pianta piano secondo prima intervento
ALTRA DITTA



Pianta copertura prima intervento
ALTRA DITTA





pag. 16

Il progetto approvato, facente parte della suddetta richiesta, non ha avuto seguito e quindi decaduto per non aver comunicato l'inizio lavori entro il termine fissato di un anno;

- In data 29/04/2016, Prat. Edil. N° 92, con prot. N° 13059 i coniugi _____ e _____ fanno richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 ex art. 13 della L. 47/85 per le opere consistenti sommariamente nel rifacimento del solaio al piano terra, realizzazione di una scala e copri scala al primo piano e rifacimento della copertura al secondo piano (eliminando il terrazzino);
- In data 18/05/2016 con prot. N° 15628, regolarmente notificata il 12/07/2016, il Comune di Adrano in riscontro della richiesta suddetta,



al fine di avviare la definizione del procedimento, richiede integrazione di diversi documenti, fra i quali Certificato di Idoneità Statica, Progetto stato originario e stato di fatto, Planimetria quotata, Corografia, Stralcio foglio catastale, Relazione asseverata e Relazione tecnica illustrativa, Calcolo degli oneri concessori e/o costo di costruzione, Istanza in bollo ed altri;

- In data 11/11/2016 con prot. N° 36977 il Comune di Adrano invia comunicazione di preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90, regolarmente notificata in data 16/11/2016;
- In data 12/12/2016 con procedimento N° 34 il Comune di Adrano dispone il diniego della richiesta di Permesso edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. N° 16 del 10/08/2016 ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

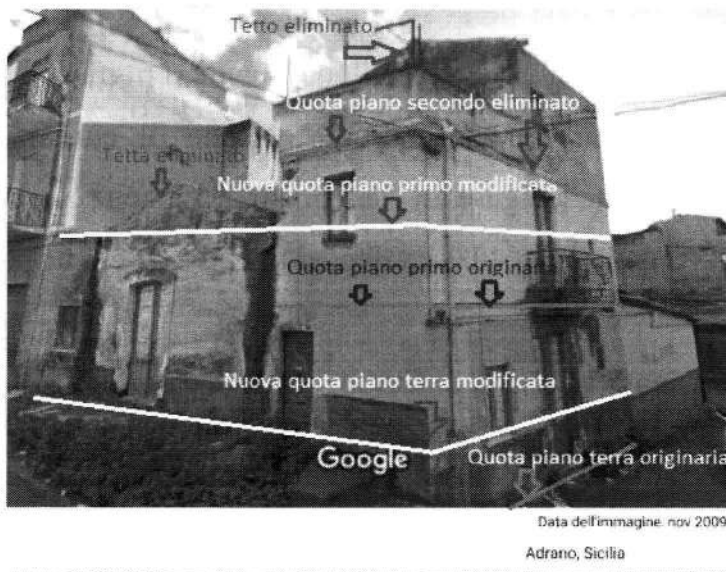
j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,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

Come specificato al punto i) della presente relazione al momento del sopralluogo l'edificio era stato modificato rispetto alla sua consistenza originaria. Infatti sono state demolite le volte al piano terra (zona ad un solo piano f.t.) ed il tetto a due falde a tegole sempre della stessa zona e realizzata una terrazza al posto del tetto a due falde del vecchio edificio realizzato un solaio in c.a. piano a copertura di tutto il piano terra, la demolizione del solaio di copertura del piano primo e calpestio del secondo (zona dell'edificio a tre



elevazioni f.t.) e rifacimento del tetto dell'ex secondo piano (oggi primo piano in quanto eliminato solaio intermedio fra i due piani) con la chiusura della porzione di terrazzino esistente a quota del piano secondo.

L'intervento rientra nella tipologia della ristrutturazione regolarizzazione necessita del rispetto delle norme edilizie-urbanistiche vigenti, nonché alle norme previste dalla legge N° 64 del 02/02/74 e dall'art.



94 del D.P.R. N° 380/01, per cui la violazione delle quali costituisce presupposto per la demolizione; Ai sensi dell'art. 110 della L.R. N° 4/2003 tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10



agosto 1985, n. 37, ai fini dell'idoneità statica e sismica di cui all'articolo 4 delle legge 5 novembre 1971, n. 1086, e degli articoli 17 e 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si applicano le procedure di cui alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 7 della legge regionale 27 maggio 1987, n. 26.

Nel caso in questione l'immobile rientra nella fattispecie per cui bisognerebbe effettuare dei rilievi della struttura, eseguire dei carotaggi, e delle indagini sui materiali. Fatto ciò, dai risultati ottenuti si potrà stabilire:

1. Se la struttura è conforme alle norme tecniche di cui al D.M. 17/01/2018, bisogna far redigere un Certificato di Idoneità Sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/03 da depositare all'Ufficio del Genio Civile;
2. Se la struttura non risulta conforme alle Norme Tecniche su menzionate, bisogna approntare un progetto di adeguamento sismico che preveda quelle opere per poter rendere la struttura conforme alla normativa attuale, sempre redatto ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/03, da inoltrare all'Ufficio del Genio Civile che a sua volta lo invierà all'Assessorato di competenza che esprimerà il proprio parere;
3. Al Comune bisognerà richiedere, in ogni caso, una Concessione in Sanatoria per opere già realizzate, essendo queste conformi agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 ex art. 13 della L. 47/85, presentando una Dichiarazione di Inizio Attività in Sanatoria (D.I.A.);

Tutto questo avrà dei costi abbastanza sostenuti, parcelle dei professionisti, oneri di costruzione e di urbanizzazione (tali oneri vanno raddoppiati come sanzione ex art. 13 legge 47/85), diritti di segreteria al Comune di Adrano, rilievi e carotaggi della struttura attuale realizzata, indagine sui materiali e



quant'altro, che potranno essere quantificati, nella peggiore delle ipotesi, per un importo approssimativo di € 60.000,00. Non si può in questa sede calcolare esattamente tali costi senza verificare la struttura realizzata.

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^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Come detto nel punto precedente le opere eseguite senza alcuna autorizzazione risultano sanabili con le modalità e costi suddetti.

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.

Non esistono realizzati abusi non sanabili quindi non esistono oneri per la demolizione.

m) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico



dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Non risultano vincoli e oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente oltre quelli, sopra indicati, per sanare i lavori eseguiti senza autorizzazione.

n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Elencate al punto f).

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.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, il diritto di proprietà del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

Non vi sono spese fisse annuali di gestione condominiale in quanto l'immobile risulta indipendente.

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**).*

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero, non locato e non abitato. Il piano terra risulta rifinito in tutto (tranne i sanitari del bagno) ma libero mentre il vano scala ed il piano primo risultano non rifiniti.

r) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Oggetto della presente stima è un appartamento indipendente al piano terra, primo e secondo di un edificio a tre elevazioni f.t., sito nel



Comune di Adrano (CT) via Gerone N° 30, censito al N.C.E.U. al foglio 79, particella 6160, sub 1 (da variare catastalmente, prima del trasferimento, in base alle modifiche apportate).

Tale immobile si trova in zona classificata urbanisticamente Centrale - Nucleo Storico, caratterizzata da traffico urbano su strada interna al centro dell'abitato. Esso faceva parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, indipendente, realizzato intorno agli anni 60 con struttura portante in muratura, oggi modificato avendo effettuato i seguenti lavori:

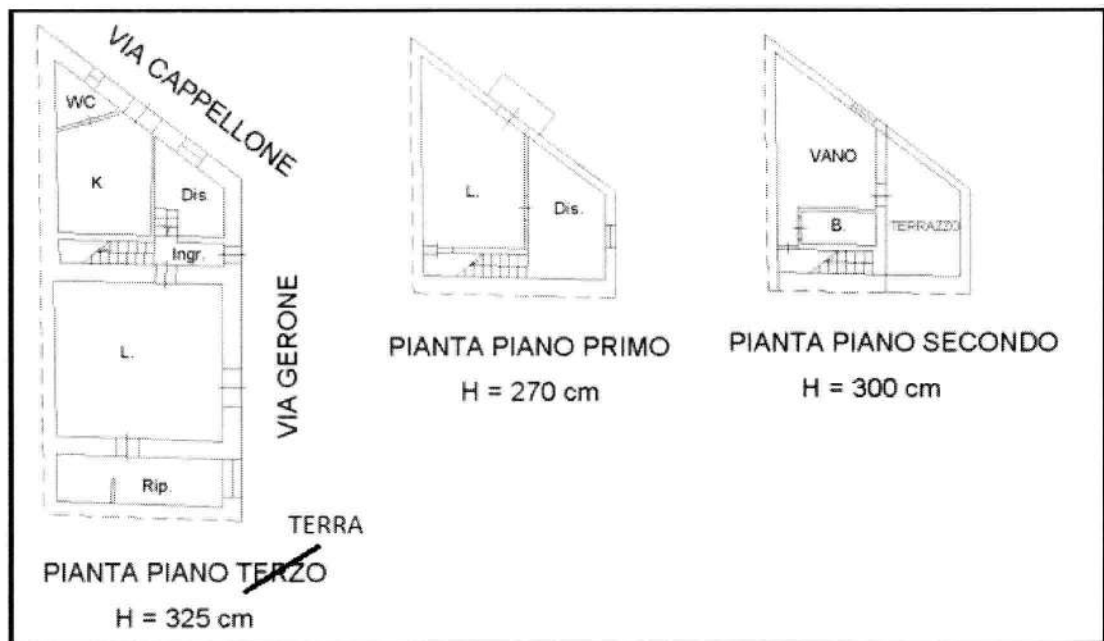
1. demolizione delle volte al piano terra (zona ad un solo piano f.t.), del tetto a due falde a tegole e realizzazione di una terrazza al posto del tetto a due falde del vecchio edificio;
2. realizzazione di un solaio in c.a. piano a copertura di tutto il piano terra (zona ad una sola elevazione f.t. e zona a tre elevazioni f.t.);
3. demolizione del solaio di copertura del piano primo e calpestio del secondo (zona dell'edificio a tre elevazioni f.t.);
4. rifacimento del tetto dell'ex secondo piano (oggi primo piano in quanto eliminato solaio intermedio fra i due piani) con la chiusura della porzione di terrazzino esistente a quota del piano secondo.

Il fabbricato per quanto riguarda il piano terra, al quale si accede da un ingresso da via Gerone N° 30, risulta rifinito (tranne i sanitari del bagno che sono mancanti) con tinteggiatura delle pareti con ducotone, infissi esterni in alluminio preverniciato ad ante scorrevoli e grate esterne in ferro, porte interne laccate e scorrevoli, predisposizione per impianto di riscaldamento a termosifoni ed è composto da un vano soggiorno con predisposizione attacchi per angolo cottura (vano 1), un secondo vano di piccole dimensioni (vano 2), un terzo vano (vano 3), un corridoio e bagno. La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato effetto legno, le pareti del bagno sono rifiniti con maiolica alle pareti sino all'altezza di circa 2.00 m.



Dallo stesso ingresso si accede, tramite scala e corridoio, alla terrazza di copertura del piano terra suddetto ed al vano unico (indicato in planimetria) sempre al piano primo. Con le suddette modifiche (vedi foto) è stato eliminato il piano secondo, demolendo il solaio intermedio fra i due piani in quanto il piano terra, che prima era su due quote differenti adesso si è portato alla stessa quota (quota 0 da via Gerone), riducendo in tal modo l'altezza del piano primo su via Cappellone. L'ingresso, la scala, il corridoio, il vano unico e la terrazza risultano non rifiniti (vedi foto allegate).

L'appartamento ha un'altezza utile di 2,70 m.



Planimetria catastale appartamento prima delle modifiche

L'immobile al piano terra è dotato di impianto elettrico ed idrico da completare mentre il piano primo non è presente alcun impianto.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:



	Superficie netta	Superficie lorda coperta	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Appartamento I e II piano	83,00 m ²	120,00 m ²	1	120,00 m ²
Superficie n.r. esterna	30,00 m ²		0,25	7,50 m ²
totale				127,50 m ²

s) **determini il valore 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'essenza 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).**

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- Stima sintetica – comparativa;
- Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

1) *Stima sintetica - comparativa:*

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione



dell'immobile, che è in zona centrale della città.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile quando saranno completati i lavori di rifinitura del fabbricato, è di 800,00 €/m².

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale di 127,50 m² si ha:

$$\text{m}^2 127,50 \times \text{€/m}^2 800,00 = \mathbf{\text{€ } 102.000,00}$$

2) *Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:*

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,50%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a € 400,00 e quindi un reddito annuo lordo di:

$$400,00 \times 12 = \text{€ } 4.800,00$$

a detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

$$\text{€ } 4.800,00 \times 0,30 = \text{€ } 1.440,00$$

reddito annuo netto:

$$\text{€ } (4.800,00 - 1.440,00) = \text{€ } 3.360,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,50% il valore dell'immobile sarà:

$$\text{€ } 3.360,00 \times 100/3,50 = \mathbf{\text{€ } 96.000,00}$$

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

$$\text{€ } (102.000,00 + 96.000,00)/2 = \mathbf{\text{€ } 99.000,00}$$



Il primo piano dovrà essere completato come pure la scala di accesso, la pavimentazione del terrazzo nonché l'inferriata del balcone. Da un computo estimativo effettuato, tale intervento ammonta ad euro 10.000,00.

Il valore di stima con la detrazione delle somme da sostenere per le opere di completamento del piano primo e per i provvedimenti da richiedere per la regolarizzazione (come meglio in dettaglio specificato sopra) sarà così determinato:

1.	Valore di stima	€ 99.000,00
2.	Spese per ultimazione e rifiniture piano primo	€ 10.000,00
3.	Somme per la regolarizzazione lavori abusivi	€ <u>60.000,00</u>
	TOTALE	€ 29.000,00

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

Considerando dal valore stimato una riduzione pari al 15% si ha un valore ridotto pari ad € 24.650,00 ed in cifra tonda € 25.000,00.

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

Trattasi di unico bene, si può procedere alla vendita in unico lotto.

v) alleggi 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.

Vedi allegato "B" alla presente.

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.

Trattasi di unico bene indiviso non divisibile.

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 tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato

pag. 28



perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Trattasi di unico bene, i debitori risultano proprietari.

Conclusioni.

L'immobile oggetto della presente perizia ha le seguenti caratteristiche:

- Appartamento sito in Adrano (CT) via Gerone N° 30 piano terra e primo;
 - censito attualmente al N.C.E.U. al foglio 79, particella 6160, subalterno 1 (da riaccatastare);
 - in piena proprietà per ½ di [redacted] e per ½ di [redacted] - proprietari debitori;
 - superficie commerciale 127,50 m²;
 - i debitori sono proprietari per l'intero importo pari a € **25.000,00**.

Alla presente relazione depositata fanno parte integrante n° 7 allegati:

- A. verbale di inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- B. elaborato fotografico;
- C. visura storica fabbricato, estratto di mappa terreno e planimetria catastale fabbricato;
- D. visure ipotecarie immobile;
- E. certificato destinazione urbanistica;
- F. documentazione acquisita al Comune di Adrano;
- G. Atto d'acquisto;

Catania 09/12/2020

L'Esperto Stimatore
(dott. ing. Baldassare Nicotra)

