

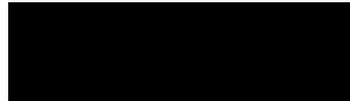
- TRIBUNALE DI CATANIA -
VI Sezione Civile



- *Procedura esecutiva immobiliare n°465/2020* -

FIRE S.p.A. procuratrice di POP NPLs 2020 s.r.l.

contro



Relazione Tecnica Estimativa

L'esperto stimatore: dott. ing. Francesco Gulli

Il Giudice dell'Esecuzione: dott. Francesco Lentano



TRIBUNALE DI CATANIA**VI SEZIONE CIVILE**

Giudice dell'Esecuzione: dott. Francesco Lentano

Procedimento esecutivo immobiliare n°465/2020:

Fire S.p.A. procuratrice di POP NPLs 2020 s.r.l.

contro

Risulta pendente, presso la sesta sezione civile del Tribunale di Catania, il procedimento esecutivo immobiliare n°465/2020 R.G.E., tra Fire S.p.A. procuratrice di POP NPLs 2020 s.r.l. (creditore pignorante) e la Sig.ra  (debitrice esecutata).

A seguito di comunicazione della Cancelleria del suindicato Tribunale, lo scrivente prendeva atto di essere stato nominato esperto stimatore dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe, avendogli il Sig. Giudice -dott. Francesco Lentano- sottoposto 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 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 in sanatoria 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. 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 dia 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;

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 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;

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, considerando 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 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;

o. 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;

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.”

CIÒ PREMESSO

Io scrivente, accettato l'incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Lentano, letti gli atti del procedimento, espletate tutte le necessarie indagini atte alla scrupolosa risposta ai quesiti formulatigli, presenta la propria relazione di stima dei beni pignorati, la quale è costituita dalle seguenti parti:

- 1 Svolgimento delle operazioni peritali;
- 2 Risposta ai quesiti;
- 3 Conclusioni;
- 4 Allegati alla relazione:
 - 4.01 Agenzia delle Entrate - Visura storica per immobile: Comune di Adrano, Foglio 56 Particella 894 Subalterno 3, al 22/12/2021;
 - 4.02 Agenzia delle Entrate - Planimetria catastale: immobile sito in Adrano, Foglio 56 Particella 894 Subalterno 3, al 22/12/2021;
 - 4.03 Agenzia delle Entrate - Estratto di mappa: Comune



di Adrano, Foglio 56 Particella 894, al 22/12/2021;

4.04 Comune di Adrano, 22/12/2021: Estratto per riassunto dell'atto del matrimonio del soggetto esecutato;

4.05 Comune di Adrano, trasmissione documenti del 02/02/2022 Prot. n°3257: Comunicazione dati al C.T.U. immobile Via P. Gobetti n°37 piano I in catasto al F. 56 P. 894 Sub. 3 Ditta ██████████
Concessione edilizia n°22 del 27/03/2002 con relativi elaborati grafici (Pratica edilizia n°10 del 31/01/2001 Prot. Gen. n°2616 in Ditta ██████████

██████████, riguardante i lavori di Sopraelevazione del piano terra per la realizzazione di un appartamento al piano primo con struttura in c.a.) e Concessione edilizia n°24 del 10/02/2010 con relativi elaborati grafici (Pratica edilizia n°13 del 19/01/2010 Prot. Gen. n°1897 in Ditta ██████████, riguardante i lavori di Completamento dei lavori per la sopraelevazione di un edificio, ad una elevazione fuori terra, per la realizzazione di un appartamento al piano primo con struttura in c.a.);

4.06 Agenzia delle Entrate - Ispezione Ipotecaria per immobile: Comune di Adrano, Foglio 56 Particella 894 Subalterno 3, al 21/03/2022;

4.07 Planimetria attuale dell'immobile pignorato,



redatta dall'esperto stimatore - Piano Terra;

4.08 Planimetria attuale dell'immobile pignorato,

redatta dall'esperto stimatore - Piano Primo;

4.09 Reperti fotografici (dal n°01 al n°44);

4.10 Scheda di riepilogo del bene pignorato.

Svolgimento delle operazioni peritali ed analisi dei fatti

L'esperto stimatore, presa visione ed atto di quanto contenuto nelle "Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima degli immobili (Mod.4/REV)" ed in ossequio a quanto ivi indicato, dopo aver richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Adrano (CT) l'attuale residenza del soggetto esecutato -non essendo riuscito a contattarla personalmente- le ha spedito in data 22/12/2021 una raccomandata con ricevuta di ritorno, in cui veniva avvertita del mandato affidato al professionista -suggerendogli altresì- al fine di evitare la vendita del bene pignorato, di contattare i legali di tutti i creditori allo scopo di raggiungere un accordo ed ottenere una eventuale sospensione della procedura in corso. Ricevuta la missiva, il soggetto esecutato fissava un appuntamento con lo scrivente per il 27/12/2021 in cui veniva informato sulla procedura e sulle operazioni che l'esperto stimatore deve effettuare per rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice. Successivamente, l'esperto stimatore fissava per il 13/01/2022 la riunione d'avvio delle operazioni di stima e ne dava comunicazione sia ai legali rappresentanti



della creditrice (tramite PEC) che al soggetto esecutato (tramite raccomandata A/R) in data 04/01/2022. All'incontro, nessuno si presentava e non perveniva allo scrivente alcuna comunicazione di impedimento alla presenza da parte di alcuno. Così, il Sig. G.E. dott. Francesco Lentano veniva informato dei fatti per gli opportuni provvedimenti e, in data 18/01/2022, allo scrivente perveniva il Decreto di autorizzazione all'uso della forza pubblica -in virtù del quale- l'esperto stimatore si attivava per l'organizzazione all'accesso forzoso al bene, che veniva fissato per il 09/02/2022. Nelle more, il soggetto esecutato ritirava la missiva in giacenza e quella in cui gli veniva comunicata la data di accesso forzoso al bene; provvedeva inoltre a contattare l'esperto stimatore per dare la propria disponibilità all'accesso al cespite pignorato per le attività di rito senza l'ausilio della forza pubblica. Alla fissata data del 09/02/2022 per l'inizio delle attività di stima, veniva così effettuato il sopralluogo per le indagini di rito senza la necessità dell'intervento della Polizia. Dalle indagini espletate, sono emerse delle differenze tra la situazione riscontrata sui luoghi e la documentazione vigente presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania e quella presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, in merito alla suddivisione in vani degli spazi. Situazione che verrà esplicitata nel corso della relazione di stima. Considerato anche ciò, l'esperto stimatore ha eseguito una



indagine sul mercato locale degli immobili, volta all'ottenimento di quello che si possa indicare come il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, avendo cura di normalizzare tutti i dati acquisiti.

Solo dopo aver raccolto ed esaminato approfonditamente tutti i documenti ed i dati necessari ad una scrupolosa risposta ai quesiti formulati in mandato, è stata infine compilata la presente relazione di stima.

- 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;

Il bene pignorato oggetto della presente procedura, identificato catastalmente al Comune di Adrano, Foglio 56 particella 894 Subalterno 3, può essere così identificato:

- Immobile esteso al piano primo di uno stabile indipendente che presenta ingresso dal civico n°59 della Via P. Gobetti in Adrano (CT); bene censito catastalmente come abitazione di tipo civile, occupato dal soggetto esecutato e dai componenti della sua



famiglia (di cui fa parte una figlia minorenni). Nel suo complesso, il bene è attualmente così articolato:

accesso dal civico 59 tramite piccola loggetta (di estensione circa 5,50mq netti) e successivo ingresso (di estensione circa 7,00mq netti) con corpo scala comune che porta al piano primo, ove è sito l'immobile pignorato. Entrando, esso è composto da un grande ed articolato open-space (di estensione circa 42,90mq netti) con funzione di ingresso-disimpegno-soggiorno-cucina, dal quale si accede a tutti gli altri vani dell'immobile: (entrando, da sinistra verso destra) una *prima camera da letto singola* di estensione circa 8,90mq netti, dotata di una piccola finestra alta di luce ed aria sul corpo scala; una *camera da letto matrimoniale* di estensione circa 16,90mq netti, dotata di un micro balcone con ringhiera su area privata destinata a verde; un *bagno* (esteso circa 8,80mq netti) con finestra di luce ed aria su area privata destinata a verde; una *seconda camera da letto singola* di estensione circa 11,30mq netti, con accesso al *balcone* -in parte aggettante ed in parte coperto- (per un'estensione totale di 13,30mq netti) che affaccia su Via P. Gobetti; ed un piccolo *ripostiglio* (di circa 4,00mq netti). Si precisa che agli ultimi due vani indicati, si accede tramite un piccolo disimpegno facente parte



dell'open-space inizialmente descritto e, nella parte dello stesso open-space adibita a soggiorno e cucina, sono ivi presenti due porte che accedono al già nominato balcone su Via P. Gobetti. Dal solo lato adibito a cucina, è infine presente una piccola finestra di luce ed aria che affaccia sull'area privata adibita a verde, già descritta in precedenza.

L'intero stabile confina: a Nord-Est, con unità immobiliare urbana di altra Ditta; a Sud-Est, con area privata destinata a verde; a Sud-Ovest, con Via P. Gobetti; a Nord-Ovest, con unità immobiliare urbana di altra Ditta.

Come da allegata Visura Storica per immobile, risulta essere così identificato catastalmente: Comune di Adrano, Foglio 56, Particella 894, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 116mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 111mq, Rendita Euro 383.47, Via P. Gobetti n.37, piano 1.

Le divisioni costituenti l'immobile sono visionabili nell'allegata planimetria redatta dal tecnico stimatore a seguito dei sopralluoghi effettuati. Ciò in quanto, la situazione reale del bene differisce sia con quanto è possibile visionare sulla Planimetria Catastale vigente, sia rispetto a quanto visionabile nelle planimetrie a



corredo delle concessioni edilizie ottenute nel 2002 e nel 2010.

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;

Dopo aver analizzato la documentazione presente agli atti, si è proceduto con la verifica di correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 04/08/2020 e nella nota di trascrizione del 15/09/2020.

Si è accertato che il pignoramento ha colpito una quota complessiva totale pari al 100% spettante alla debitrice esecutata e vi è corrispondenza tra atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione.

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;

Dall'esame della documentazione agli atti e di quella recepita dallo scrivente nel corso del mandato, è emerso che il soggetto esecutato si è unito in matrimonio in data 14/07/2001 in regime di comunione dei beni. Successivamente, con atto in data 16/12/2009 a rogito del Notaio Leonardo Grassi del Distretto Notarile di Catania, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; atto registrato al Comune di Adrano il 14/01/2010.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato oggetto della presente procedura, si specifica che al soggetto esecutato è pervenuta in proprietà: *"terrazza di copertura al primo piano sita in Adrano, via P. Gobetti n°37, di mq. 107 con relativa area libera soprastante a partire dal piano di calpestio di detta terrazza di copertura, precisamente a partire da metri 4.10, avendo come riferimento il piano di calpestio del locale terrano sottostante, e sino a metri sette virgola cinque centimetri, restando così l'area soprastante, al di sopra di detta area al primo piano, di*



proprietà esclusiva dei donanti" dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per ½ e,
[REDACTED],
[REDACTED] per ½, tramite atto di donazione del
20/04/2001 Notaio dott. Paolo Pennisi di Biancavilla, n°482
di Repertorio e n°179 di Raccolta, trascritto il 10/05/2001
ai nn. 17108/12918. Successivamente è stato eretto
l'immobile oggi pignorato in virtù di una prima Concessione
Edilizia (n°22 del 27/03/2002) rilasciata dal Comune di
Adrano a seguito della presentazione della Pratica Edilizia
n°10 del 31/01/2001 Prot. Gen. n°2616 da parte della
Sig.ra [REDACTED] nella qualità di Proprietaria,
riguardante i lavori di Sopraelevazione del piano terra per
la realizzazione di un appartamento al piano primo con
struttura in c.a., seguita dal rilascio di una seconda
Concessione Edilizia (n°24 del 10/02/2010) relativa alla
presentata Pratica Edilizia n°13 del 19/01/2010 Prot. Gen.
n°1897 da parte della Sig.ra [REDACTED] nella qualità
di Proprietaria, riguardante i lavori di Completamento dei
lavori per la sopraelevazione di un edificio, ad una
elevazione fuori terra, per la realizzazione di un
appartamento al piano primo con struttura in c.a..

***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;

L'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 56 Particella 894 Sub. 3 risulta intestato al soggetto esecutato per intero. Questo immobile oggi pignorato, è stato edificato in elevazione agli immobili siti al piano terra, su un'area pervenuta all'esecutata per atto di donazione da potere dei Sigg. [REDACTED] per 1/2, e [REDACTED] per 1/2. A questi, l'area su cui è stato edificato l'attuale intero stabile, era pervenuta per atto di vendita del 24/08/1972 Notaio Vito Napoli di Adrano, n°841 di Repertorio, trascritto nel 1972 al n. 25709, da potere di Trigona Alberto (Catania 27/02/1928); su questo terreno, prima di donare l'area edificabile al soggetto esecutato, gli stessi [REDACTED] hanno costruito le unità immobiliari presenti al piano terra, che non rientrano nella presente procedura.

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;

Non sono state rilevate situazioni che abbiano necessitato



di una interrogazione del Sig. Giudice dell'Esecuzione, per l'ottenimento in integrazione della documentazione presente agli atti.

L'accertamento eseguito non ha richiesto alcuna interruzione nel suo corso ed il lavoro eseguito, si può considerare completo.

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;

Sulla scorta della documentazione presente in fascicolo (Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale) - Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, sull'immobile oggetto della presente, sono state evidenziate le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione n°14530/5595 del 05/03/2010, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto in Notaio dott.ssa Maria Caterina Agosta di Catania del 04/03/2010 rep. n°20548/6976, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881 (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, Viale Europa n°65) contro [REDACTED] in qualità di debitore



ipotecario; capitale €75.000,00, durata 15 anni, ipoteca di €112.500,00 gravante sull'immobile pignorato.

- Trascrizione n°35590/22697 del 15/09/2020, nascente da Verbale di pignoramento rep. n°5013 del 04/08/2020, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881 (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, Viale Europa n°65) contro [REDACTED]

Notato che la certificazione notarile agli atti è risalente al 22/10/2020, lo scrivente ha reputato opportuno richiedere all'Agenzia delle Entrate una Ispezione Ipotecaria aggiornata (che si produce in allegato). Questo documento, ottenuto il 21/03/2022, non ha evidenziato la presenza di altre formalità pendenti sull'immobile, oltre quelle già evidenziate dal documento prodotto agli atti.

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;

Appurata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento del bene oggetto della procedura in corso con i dati catastali aggiornati al 22/12/2021 ai quali si rimanda per la visione, a seguito dei sopralluoghi operati dall'esperto stimatore sull'immobile pignorato, sono state notate delle difformità all'interno dello stesso. La situazione riscontrata dall'esperto stimatore durante i suoi sopralluoghi, differisce quindi rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale vigente ed anche rispetto alle planimetrie a corredo delle Pratiche Edilizie presentate al Comune di Adrano e che hanno portato al rilascio delle Concessioni Edilizie n°22 del 27/03/2002 e n°24 del 10/02/2010.

Vista la presenza di queste difformità, solo dopo aver proceduto alla loro sanatoria, si potrà e dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Vengono qui riportati i dati catastali vigenti, relativi all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

- Comune di Adrano, Provincia di Catania, Catasto Fabbricati. Unità Immobiliare n.1 - Dati identificativi: Foglio 56, Particella 894, Subalterno 3 - Dati di Classamento: Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 116mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 111mq, Rendita



Euro 383,47 - Indirizzo: Via P. Gobetti n°37 Piano: 1 -

Intestato dal 21/12/2009 a: 1) [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà

per 1/1.

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

Tenuto conto che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è un fabbricato urbano, non si è proceduto all'acquisizione o all'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica. Dalle ricerche effettuate e per come presente negli atti trasmessi all'esperto stimatore dal Comune di Adrano in data 02/02/2022, lo stabile ove è insito il cespite staggito, fu originariamente eretto per una sola elevazione fuori terra senza aver presentato alcun documento autorizzatorio, salvo poi richiedere Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 23/12/1994 n°724. Successivamente, fu eretto il piano primo in virtù di due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Adrano: la prima (n°22 del 27/03/2001) riguardante la sopraelevazione del piano terra per la realizzazione di un appartamento al piano primo con struttura in c.a. e, la seconda (n°24 del 10/02/2010) riguardante il completamento dei lavori per la



sopraelevazione di un edificio, ad una elevazione fuori terra, per la realizzazione di un appartamento al piano primo con strutture in c.a..

Stante ciò, previa sanatoria degli abusi perpetrati senza regolare concessione, all'immobile pignorato manca solo il rilascio della Certificazione di Agibilità ad uso abitativo, per la quale dovranno essere presentati al Comune di Adrano, i seguenti documenti: Relazione Tecnica asseverata a firma di un Professionista, Visura e Planimetria catastali dell'immobile, Certificazione Legge 37/08 degli impianti presenti, versamento dei diritti di Segreteria e di quelli di Istruttoria; per un esborso stimabile in circa €2.000,00 (se si è già in possesso delle certificazioni sugli impianti).

Si precisa infine che, la Zona Territoriale Omogenea ove ricade l'immobile pignorato viene identificata come "BR2 (Costruzioni esistenti)" del P.d.R. "Minà-Cappellone" del Comune di Adrano.

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;

A seguito delle indagini condotte dallo scrivente ed ottenuti i documenti richiesti alle competenti autorità, per quanto riguarda lo stabile che accoglie l'immobile pignorato -per come oggi visibile- risulta essere stato ultimato successivamente all'ottenimento della Concessione Edilizia n°24 del 10/02/2010 che autorizzava i lavori di completamento per la sopraelevazione di un edificio -ad una elevazione fuori terra- per la realizzazione di un appartamento al piano primo con strutture in c.a.. Ciò in quanto, i lavori iniziati in data 03/06/2002 a seguito della Concessione Edilizia n°22 del 27/03/2002, non furono completati entro i termini previsti dalla normativa.

Si precisa che, confrontando quanto riportato negli elaborati presentati nelle pratiche edilizie che hanno portato alle Concessioni emesse, rispetto alla vigente planimetria catastale e rispetto a quanto lo scrivente ha rilevato nell'immobile pignorato, vi è una diversa suddivisione degli spazi interni al piano terreno (parte comune con altri subalterni) ed al piano primo. I lavori relativi a tutte le variazioni effettuate, sono stati eseguiti in



tempi diversi ed in difetto di presentazione di opportuna documentazione agli organi competenti. Per sanare ciò, si dovrà presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, opportuna istanza di sanatoria, correlata al pagamento di una ammenda pari ad €1.000,00 e, solo successivamente, avviare la procedura necessaria all'aggiornamento della planimetria catastale. Il tutto, con un esborso stimabile in circa €3.500,00 (comprehensive dell'ammenda suindicata).

Fatto ciò, rimarrà da ottenere la Certificazione di Agibilità ad uso abitativo dell'immobile, per la quale sarà da istruire la relativa pratica, con un esborso stimato in circa €2.000,00.

Per maggiore chiarezza, si potranno confrontare le planimetrie allegate alla presente relazione e, visionare i prodotti reperti fotografici relativi alla configurazione attuale del cespite pignorato.

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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. 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;

Come riferito in risposta al precedente quesito, l'immobile pignorato presenta alcune difformità rispetto a quanto dichiarato catastalmente ed a quanto presente nei documenti depositati sotto forma di Pratica Edilizia n°10 del 31/01/2001 e n°13 del 19/01/2010. Sono risultate infatti variate le suddivisioni degli spazi interni.

Per questo, i luoghi dovranno essere portati in conformità con quanto dichiarato alle competenti Autorità, pena la decadenza delle concessioni rilasciate. L'abuso relativo alla differente suddivisione di spazi in vani, potrà essere sanato tramite presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano; segnalazione che necessita di un esborso stimabile in circa €1.500,00 per il



compenso dovuto al professionista al quale verrà dato incarico per l'istruzione della pratica; questa, alla presentazione, dovrà essere corredata dal pagamento di una sanzione pecuniaria di importo pari ad €1.000,00 (in quanto opere ultimate) in favore del Comune di Adrano. Alla S.C.I.A., dovrà seguire la variazione dei dati presenti nelle vigenti visure e planimetrie catastali, con costi stimati in circa €1.000,00 da corrispondere al professionista che sarà delegato ad eseguire l'istruzione della pratica.

Fatto ciò, rimarrà da ottenere la Certificazione di Agibilità ad uso abitativo dell'immobile, per la quale sarà da istruire la relativa pratica, con un esborso stimato in circa €2.000,00.

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;

E' stato accertato che l'unità immobiliare pignorata, è stabilmente occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia, di cui fa parte una figlia minorenni.

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 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;

L'immobile oggetto di stima, catastalmente identificato al Foglio 56, Particella 894 Subalterno 3, costituisce il primo piano di uno stabile indipendente che si eleva su due piani fuori terra, con ingresso sito in Via P. Gobetti al civico n°59



(per l'immobile sito al piano primo) e n°61-63 (per le unità site al piano terra - non oggetto della presente). Questo stabile, inizialmente nato come unica elevazione fuori terra, vide l'elevazione di un ulteriore piano con lavori completatisi successivamente all'ottenimento della Concessione Edilizia n°24 del 10/02/2010. Esso si erige in una popolosa zona semi-centrale nota come "Zona Cappellone". Tutto il quartiere, presenta stabili abbastanza uniformi tra loro per età e tipologia, ove è possibile trovare abitazioni di buona fattura e qualche ultima costruzione in via di completamento. La viabilità è contraddistinta da strade di collegamento abbastanza larghe, che permettono una tranquilla sosta dei veicoli. La zona, risulta essere densamente popolata e ricca di esercizi commerciali di ogni genere ed importanza, posti a breve distanza tra loro, garantendo quindi un buon standard di vita ai suoi abitanti.

Lo stabile, per come visionato, è stato eretto con struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature in laterizio, copertura con solaio piano. Il prospetto esterno di questo stabile risulta in parte da rifinire con intonaco civile da esterni (prospetto su Via P. Gobetti) ove si presenta in discreto stato di conservazione -compatibilmente con l'età- (vedasi reperto fotografico n°01) ed in parte da realizzare in toto (prospetto su area privata a verde) essendo in vista



travi, pilasti e laterizi (vedasi reperto fotografico n° 02).

L'accesso al cespite pignorato avviene dal civico n°59 della Via P. Gobetti, da una loggetta posta alla stessa quota del marciapiede; essa risulta dotata di soglia in materiale lapideo, pavimentazione ed illuminazione per le ore serali, ma priva di rifinitura alle pareti ed al soffitto (vedasi reperto fotografico n°03). Di fronte, è presente un portoncino metallico a due ante asimmetriche con serratura elettrificata a chiave doppia mappa e specchiatura in vetro opaco in testa, che immette in un *ingresso* (vedasi reperto fotografico n°04) comune ad un Subalterno posto al Piano Terra (vi si accede tramite una porta in legno ad anta singola con maniglia di apertura e serratura a chiave semplice - vedasi reperto fotografico n°05) al bene pignorato ed all'attuale solaio di copertura piana dello stabile -tramite ampia scala a doppia rampa e pianerottoli interpiano. Questo ingresso è pavimentato (come la loggetta, ma con posa differente) con pareti intonacate bianche (da rifinire con pittura) come per il soffitto e, la scala, si presenta con gradini rivestiti in alzata e pedata con materiale lapideo di buona qualità, zocchetto battiscopa dello stesso materiale, ma senza ringhiera di protezione (realizzata temporaneamente con tavole lignee inchiodate tra loro) (vedasi reperti fotografici n°04, 06 e 07). Salita la prima lunga rampa - pianerottolo interpiano -



seconda rampa, si arriva al pianerottolo del primo piano, ove sulla sinistra è presente la porta d'ingresso al cespite pignorato e, sulla destra è presente l'ulteriore rampa - pianerottolo interpiano - ultima rampa, che danno accesso alla copertura piana dello stabile (vedasi reperti fotografici n°08, 09 e 10). La porta d'ingresso all'immobile è realizzata in legno con bugnature dal lato esterno, dotata di serratura a chiave doppia mappa, pomolo esterno e maniglia interna; permette l'accesso ad un ampio ed articolato *open-space* che funge da ingresso -per circa 9,90mq netti- (vedasi reperti fotografici n°11, 12, 13 e 14) disimpegno -per circa 2,20 mq netti- (vedasi reperti fotografici n°15 e 16) soggiorno -per circa 19,50 mq netti- (vedasi reperti fotografici n°17 e 18) e cucina -per circa 11,40mq netti- (vedasi reperti fotografici n°19 e 20); questa ampia zona è da considerarsi il fulcro dell'immobile, in quanto permette l'accesso a tutti gli altri vani presenti ed anche all'unico balcone. Essa presenta pavimentazione realizzata con mattonelle quadrate di cotto siciliano poste in opera rette e con piccola fugatura tra loro; queste -nella sola porzione di vano adibita a soggiorno- cambiano forma, dimensione, colore e posa, per poter realizzare un disegno geometrico all'interno di un riquadro (vedasi il particolare, nel reperto fotografico n°21). In tutto il vano è presente zoccolatura battiscopa in cotto siciliano alle pareti e,



queste, su base intonacata per interni, assumono
differente rifinitura a seconda della destinazione d'uso della
zona. Il soffitto, posto a 2,65mt dal pavimento (altezza
riscontrata in tutto l'immobile) si presenta rifinito
anch'esso con intonaco per interni, successivamente
pitturato bianco. L'intero vano risulta essere ben illuminato
naturalmente, grazie a due ampi infissi in profilato
d'alluminio verniciato (uno con serramenti ad ante battenti
-lato cucina- ed uno con serramenti scorrevoli -lato
soggiorno-) con specchiatura in vetro-camera trasparente
e dotati di tapparella esterna di sicurezza con doghe in
materiale plastico e meccanismo di manovra manuale
tramite cinghia, che immettono al *balcone* su Via P.
Gobetti (vedasi reperti fotografici n°22, 23 e 24) realizzato
in parte coperto -lato cucina- (per circa 4,10mq netti) ed in
parte aggettante -lato soggiorno- ma anche a servizio della
seconda camera da letto singola (per circa 9,20mq netti).
Come già accennato -per conformazione- dall'open-space è
possibile accedere a tutti gli altri vani dell'immobile; il
primo di questi, si trova alla sinistra della porta d'ingresso,
nella porzione di open-space adibita ad ingresso (vedasi
reperito fotografico n°12) ed è ad uso camera da letto
singola. Questa *Camera da Letto* (vedasi reperti fotografici
n°25, 26 e 27) è la *prima* delle due *single* presenti
nell'immobile e vede -come per tutte le altre stanze



dell'immobile- porta d'ingresso in legno bugnato da ambedue i lati, ferramenta in ottone e serratura con chiave semplice. La pavimentazione è realizzata "a tappeto" con l'open space, quindi con mattonelle quadrate di cotto siciliano poste in opera rette e con piccola fugatura tra loro. Con lo stesso materiale è realizzata la zoccolatura alle pareti e, quest'ultime, sono finite con intonaco per interni con successiva pittura colore fucsia; il soffitto invece, è stato pitturato bianco. La forma delle pareti, è tale da permettere l'incasso di un armadio, lasciando la rimanente porzione di vano abbastanza regolare. Per ottenere un minimo di ingresso di luce e di ricambio d'aria, è stata ivi realizzata una piccola finestra alta sulla parete che confina con il corpo scala, quasi ad angolo con la parete a Nord-Est, posta tra una quota superiore ai due metri dal pavimento ed il soffitto. Adiacente a questa camera, vi è la *Camera da Letto Matrimoniale* (vedasi reperti fotografici n°13, 28, 29, 30 e 31) alla quale si accede da una porta d'interni come già descritta nel precedente vano. Anche qui, la pavimentazione segue quanto realizzato nell'open-space e, la zoccolatura è realizzata sempre con cotto siciliano. Le pareti sono finite con intonaco per interni con successiva pittura colore chiaro ed applicazione di stencil a giro; il soffitto invece, è stato pitturato bianco. Su questo, è evidente una infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio



di copertura dello stabile (vedasi particolare, nel reperto fotografico n°32) ove non è stato possibile verificare l'efficacia dell'impermeabilizzazione. In ogni caso, essendo il solaio di proprietà esclusiva di altro soggetto esterno alla procedura, tutte le eventuali necessarie opere destinate al ripristino dell'impermeabilizzazione unitamente ai danni arrecati all'interno dell'immobile pignorato, saranno a completo carico del proprietario del solaio e non incidono sul valore del cespite pignorato. Questa camera, risulta poi illuminata ed areata naturalmente tramite un serramento (porta) a due ante battenti in alluminio preverniciato con specchiatura in vetro-camera trasparente, montato su infisso del medesimo materiale, posto sulla parete a Sud-Est, che affaccia su area privata destinata a verde. Infisso dotato di cassonetto per tapparella avvolgibile esterna di sicurezza con doghe in materiale plastico e meccanismo di manovra manuale tramite cinghia. L'affaccio sull'area privata, è protetto dalla caduta tramite una ringhiera metallica che sporge dalla parete di pochi centimetri, configurando l'opera nel suo complesso, come un micro balcone (vedasi reperto fotografico n°02). Attiguo alla camera da letto matrimoniale (vedasi reperto fotografico n°13) vi è il *Bagno*: esso vede accesso sempre dalla zona adibita ad ingresso dell'open-space, ed è l'unico vano che presenta pavimentazione differente dal resto della casa



essendo essa realizzata con elementi di dimensione 20cm x 20cm in gres porcellanato con grafica marezzata e colore chiaro, posto in opera "retto" e con piccolissima fugatura. Elementi ripresi per il rivestimento delle pareti, intervallati da una fascia colorata di piastrelle (sempre in gres porcellanato con grafica a disegni) e posta ad 80 cm dal pavimento; pareti che risultano essere rivestiti fino ad 2,10mt da terra e, successivamente, finiti con intonaco per interni e successiva pittura chiara, in tinta con le piastrelle. Finitura e rifinitura comune anche al soffitto. Nel bagno sono presenti i tre classici pezzi in ceramica sanitaria bianca completi di rubinetteria dedicata, ed il lavabo presenta una struttura portante in muratura rivestita dalle stesse piastrelle presenti alle pareti (vedasi reperti fotografici n°33, 34 e 35). E' presente poi, sia la vasca da bagno (che poggia su un rialzo della pavimentazione realizzato per il passaggio degli scarichi - vedasi particolare dal reperto fotografico n°36) realizzata in resina acrilica e con pannellatura frontale in fibra di vetro, che il piatto doccia in ceramica bianca sanitaria con comando, asta e soffione, sul quale è stato apposto un box in resina acrilica (vedasi reperti fotografici n°37 e 38). All'esterno del box doccia, è stata poi realizzata (sempre all'interno del bagno) una struttura in profilato d'alluminio preverniciato che lo contiene -dotata di serramento scorrevole per l'accesso e



specchiatura in vetro opaco- (vedasi reperti fotografici n°33 e 35) che crea uno spazio in cui è stata inserita la lavatrice ed un piccolo lavatoio per panni dotato di mobiletto contenitore (vedasi reperti fotografici n°37 e 38); struttura che crea una piccola lavanderia all'interno del bagno. Questo bagno, risulta essere arieggiato ed illuminato naturalmente tramite un serramento (finestra) ad anta singola battente in alluminio preverniciato con specchiatura in vetro-camera opaca, montato su infisso del medesimo materiale, posto sulla parete a Sud-Est, che affaccia su area privata destinata a verde. Infisso dotato di cassonetto per tapparella avvolgibile esterna di sicurezza con doghe in materiale plastico e meccanismo di manovra manuale tramite cinghia (vedasi reperto fotografico n°34).

Uscendo dal bagno e continuando la descrizione dell'immobile seguendo senso orario, l'open-space assume destinazione di cucina (vedasi reperti fotografici n°19 e 20) che si articola su due pareti ed in quella che confina con l'area privata a verde è presente una piccola finestra di luce ed aria realizzata tra piano di lavoro e pensili; soggiorno (vedasi reperti fotografici n°17 e 18) con parete attrezzata montata sulla divisione del vano con la seconda camera da letto singola) e piccolo disimpegno che permette l'accesso agli ultimi due vani dell'immobile. Uno, è utilizzato come *Camera da Letto Singola (seconda)*



(vedasi reperti fotografici n°39 e 40) e vi si accede dalla solita porta d'ingresso in legno bugnato da ambedue i lati, dotata di ferramenta in ottone e serratura con chiave semplice. La pavimentazione, anche in questa camera, è realizzata "a tappeto" con l'open space, quindi con mattonelle quadrate di cotto siciliano poste in opera rette e con piccola fugatura tra loro. Con lo stesso materiale è realizzata la zoccolatura alle pareti e, quest'ultime, sono finite con intonaco per interni con successiva pittura colore fucsia; il soffitto invece, è stato pitturato bianco. Sulla parete in comune con il Ripostiglio, è stata ricavata in alto una presa d'aria e luce di forma circolare, diametro circa 40cm, posta tra una quota superiore ai due metri dal pavimento ed il soffitto (vedasi particolare nel reperto fotografico n°39). Si precisa che, alla base della parete posta a Nord-Ovest, comune con altra Ditta, sono presenti tracce di umidità probabilmente provenienti da infiltrazioni nell'incapedine tra questa parete e la parete dell'immobile attiguo (vedasi reperto fotografico n°41). Nel corso delle indagini espletate non è stato possibile verificare la provenienza del fenomeno riscontrato e quindi l'eventuale responsabilità in capo alle spese necessarie al ripristino dell'impermeabilità ed ai danni arrecati all'interno del cespite pignorato. Dell'approfondimento necessario ad accertare le cause e le relative responsabilità, si dovrà



quindi fare carico il soggetto che si aggiudicherà l'immobile in asta. Il vano nel suo complesso, risulta essere ben arieggiato ed illuminato naturalmente, grazie alla presenza di un infisso in profilato d'alluminio verniciato dotato di due ante battenti e specchiatura in vetro-camera trasparente con tapparella esterna di sicurezza con doghe in materiale plastico e meccanismo di manovra manuale tramite cinghia, che permette il passaggio al balcone su Via P. Gobetti (vedasi reperto fotografico n°40). Per ultimo, dal mini disimpegno si accede ad un piccolo *Ripostiglio* (vedasi reperti fotografici n°42, 43 e 44) di forma regolare, porta d'ingresso in legno bugnato da ambedue i lati, dotata di ferramenta in ottone e serratura con chiave semplice. Pavimentazione realizzata "a tappeto" con l'open space, quindi con mattonelle quadrate di cotto siciliano poste in opera rette e con piccola fugatura tra loro. Con lo stesso materiale è realizzata la zoccolatura battiscopa alle pareti e, quest'ultime, sono finite con intonaco per interni con successiva pittura colore chiaro; come per il soffitto. Come descritto per il precedente vano, sulla parete in comune con la seconda camera da letto singola, è stata ricavata in alto una presa d'aria e luce di forma circolare, diametro circa 40cm, posta tra una quota superiore ai due metri dal pavimento ed il soffitto (vedasi particolare nel reperto fotografico n°43). Non si esclude (non essendo stato



possibile verificare direttamente per la mole di beni presenti all'interno del vano) che anche nel ripostiglio siano presenti tracce di umidità provenienti dall'intercapedine comune con l'immobile attiguo, di proprietà di altra Ditta.

L'intero immobile, a parte qualche piccolo intervento da eseguire, risulta essere in buone condizioni generali, dotato di un impianto elettrico completo di impianto citofonico (mancano le placchette ai comandi) impianto idrico a servizio del bagno e della cucina, ed impianto di riscaldamento con caldaia esterna, termostato digitale interno ed elementi radianti in alluminio verniciato bianco posti alle pareti dei vani, ma senza valvola termostatica. Sono presenti nell'open-space un condizionatore d'aria (con unità esterna montata in balcone) ed un aspiratore d'aria con comando interno che espelle l'aria viziata della cucina. Nonostante sia stata fatta richiesta, non sono stati esibiti all'esperto stimatore le certificazioni di legge sulla conformità di questi impianti alle leggi/normative vigenti, né alcuna attestazione di prestazione energetica dell'immobile.

L'intero stabile non presenta obbligo di costituzione di condominio (vi sono meno di otto condomini) e -ad oggi- non sono presenti scale millesimali per la suddivisione delle spese a carico delle parti comuni; per questo motivo, non



sono stati rilevati debiti/crediti a carico del soggetto pignorato.

Nella ricerca di ulteriori informazioni, si suggerisce infine al lettore di volgere la propria attenzione anche alla documentazione relativa alla situazione dichiarata all'Agenda delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio (nelle vigenti visura e planimetria) ai documenti prodotti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano ed alle planimetrie redatte dall'esperto stimatore, che restituiscono lo stato attuale dell'immobile pignorato e delle parti in comune con altri. Oltre ovviamente, alla lettura di quanto lo stesso esperto stimatore abbia riferito in risposta agli altri quesiti, posti al professionista dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Francesco Lentano.

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, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

Al fine di soddisfare "la ragion pratica" che ha richiesto la valutazione del bene pignorato in ragione degli attuali prezzi di mercato, l'esperto opererà seguendo il procedimento estimativo detto "comparativo diretto",



basato appunto, sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni con caratteristiche similari, presenti sul medesimo territorio, dei quali è stato possibile desumere il prezzo medio di compravendita; senza peraltro, discostarsi dai prezzi di compravendita degli immobili ad uso abitativo, come pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Le indagini condotte dall'esperto -volte all'ottenimento del più probabile "costo metro quadro"- hanno richiesto inizialmente il confronto del tecnico stimatore con alcune locali attività professionali specificamente dedicate alla mediazione sulla compravendita di immobili, unitamente alla ricerca diretta di immobili con caratteristiche simili a quello pignorato ed offerti in vendita sui più noti canali telematici di e-commerce, per proseguire con l'ottenimento di un campione significativo di immobili esaminati sui quali calcolare il più probabile valore di stima, espresso in €/mq. La similitudine tra immobili considerati, è avvenuta tenendo conto della destinazione dei beni, della consistenza immobiliare, dell'ubicazione e del contesto dello stabile, dello stato di conservazione delle parti di proprietà e di quelle comuni, del grado delle finiture presenti, nonché di altri parametri influenti ai fini ultimi della normalizzazione delle caratteristiche. Si è infine tenuto in considerazione quanto suggerito dal Sig. Giudice



dell'Esecuzione, dott. Francesco Lentano, in merito all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, ritenendo applicabile allo specifico caso in esame, una aliquota pari al 17% del valore stimato.

Si precisa che, la superficie vendibile di riferimento dell'immobile pignorato, è da ritenersi come la sommatoria dei seguenti elementi: le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, nonché le quote percentuali delle superfici scoperte e delle pertinenze. Il tutto, secondo la vigente normativa in materia.

Per quanto riguarda invece la ricerca di dati relativi alla quotazione degli immobili su Adrano e, più in particolare, nella zona ove è sito il bene pignorato, fonte ritenuta attendibile è da considerarsi certamente l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - nei valori riportati nelle sue pubblicazioni; ma valori di riferimento possono considerarsi anche quelli presenti sul sito "Borsinoimmobiliare". Entrambe le fonti, aggiornate semestralmente, pubblicano le quotazioni medie relative ai diversi segmenti del mercato (residenziale, commerciale, produttivo etc.) per la quasi totalità dei Comuni italiani, distinguendoli anche, in zone omogenee. Nel nostro caso, l'immobile pignorato risulta sito all'interno di quella che viene identificata come Area semicentrale - Codice zona D5



- Microzona catastale 2, ove la dinamicità del mercato risulta essere medio bassa, con andamento delle vendite residenziali in progresso di circa il 3% annuo.

Andando così ad interrogare l'Agenzia delle Entrate nella sua ultima pubblicazione disponibile, essa fissa un intervallo di valutazione degli immobili a destinazione abitazione di tipo civile e stato conservativo normale, variabile tra 620 e 930 €/mq; analogamente, il sito Borsinoimmobiliare.it riporta invece una valutazione media di 698 €/mq. Applicando le dovute normalizzazioni rispetto al bene pignorato, si ottiene che la valutazione della Agenzia delle Entrate si può indicare in 772 €/mq. Così, si è voluta calcolare la media tra questi due valori di riferimento, ottenendo infine una valutazione pari ad 735 €/mq che verrà applicata al nostro bene pignorato.

Nel voler considerare poi i dati relativi alle più recenti quotazioni degli immobili siti nella zona ove è sito il bene pignorato -tratti dalle interrogazioni fatte dallo scrivente alle principali locali agenzie immobiliari e tramite canali telematici dedicati- si è notato che le quotazioni operate sono tendenzialmente da scremare di una percentuale dovuta al pagamento del servizio reso dal professionista incaricato alla vendita dell'immobile (stimabile in una aliquota complessiva del 5% sul prezzo di vendita) e/o di una aliquota (riferita allo scrivente in circa il 10% sul



prezzo di vendita) preventivamente considerata in più, e posta in gioco nella contrattazione del prezzo tra le parti. L'esperto, tenuto conto di ciò e, nella volontà di ottenere anche una significativa casistica di riferimento, ha focalizzato alcuni immobili posti in vendita nei pressi dei cespiti pignorati, operando una normalizzazione delle caratteristiche per omogenizzarli ai beni oggetto di valutazione, onde calcolare in tal modo, un valore di riferimento quanto più vicino al mercato reale ed alle caratteristiche specifiche degli immobili oggetto della procedura in atto. Il risultato ottenuto, vede una valutazione degli immobili che si attesta su €745,00 al metro quadro.

Notato che le valutazioni riportate dalle fonti istituzionali risultano essere simili a quelle recepite da canali privati e mercato reale, l'esperto stimatore decide di applicare il valore medio tra queste -risultato pari ad €740,00 per metro quadro- indicandolo quale valore di vendita del compendio pignorato; valore che, scremato infine di una aliquota pari al 17% dovuta alla vendita in asta ed alla mancanza di garanzie, viene ridotto ed approssimato ad €615,00 per metro quadro.

Questo valore finale ottenuto, verrà quindi moltiplicato per la superficie vendibile di riferimento del cespite pignorato, che dai calcoli operati dall'esperto stimatore



secondo normativa, è risultata equivalente al valore indicato in Visura alla voce "Superficie catastale totale" e pari a 116mq.. Si ottiene così il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato: €71.340,00 (euro settantaunomilatrecentoquaranta/00).

Tale valutazione è però da ritenersi al lordo del complessivo esborso necessario ad operare tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione degli abusi perpetrati e quella volta all'ottenimento della agibilità ad uso abitativo dei locali; la spesa complessiva necessaria, si può stimare in circa €5.500,00 (per quanto riguarda le specifiche, singole voci di spesa, esse sono state esplicitate nelle risposte ai precedenti quesiti). Questo importo, dovrà essere detratto dal valore precedentemente indicato, riducendo il valore finale del compendio pignorato a complessivi €65.840,00 (euro sessantacinquemilaottocentoquaranta/00).

n.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;

Esaminato il bene pignorato, lo scrivente reputa opportuno procedere con la vendita in un unico lotto. Per



quanto riguarda la base d'asta da applicare alla vendita, si suggerisce il valore stimato in relazione, al netto delle spese evidenziate per la sua regolarizzazione; cifra che - arrotondata- si indica in €66.000,00 (euro sessantaseimila/00).

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;

Galleria fotografica relativa all'immobile pignorato è stata eseguita in occasione dell'accesso sui luoghi del 09/02/2022. Sono stati inquadrati sia gli ambienti interni che le zone esterne, avendo cura di visualizzare quanti più particolari significativi. I 44 (quarantaquattro) reperti prodotti, facenti parte integrante della presente relazione di stima, costituiscono specifico allegato alla presente ed ad essi si rimanda per l'osservazione dello stato di fatto.

Planimetria catastale del bene pignorato, è stata richiesta ed ottenuta in data 22/12/2021, ed essa viene allegata alla presente relazione di stima; ad essa, si è ritenuto opportuno allegare anche le planimetrie relative alle presentate domande per l'ottenimento della Concessione Edilizia rilasciata nel 2001 e quella del 2010 (relativa al completamento dei lavori). La situazione riscontrata dallo



scrivente sui luoghi, ha poi necessitato della redazione di nuove planimetrie restituenti la vigente ripartizione degli spazi, che viene anch'essa allegata al presente lavoro.

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;

Il bene oggetto di perizia è stato pignorato per intero e risulta di proprietà del soggetto esecutato indicato agli atti. Decade quindi la necessità di procedere con la formazione di più quote.

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;

Oggetto del pignoramento è un immobile catastalmente censito come abitazione di tipo civile, che risulta essere di proprietà esclusiva del soggetto esecutato; esso è stato pignorato per intero.

Conclusioni

Lo scrivente, ritenendo di aver ottemperato a quanto richiesto nel mandato affidatogli dal Sig. Giudice



dell'esecuzione -dott. Francesco Lentano- rassegna la presente relazione di stima del bene pignorato.

Fa parte integrante del presente lavoro, una scheda riepilogativa dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, che permette al lettore una visione d'insieme del bene e della sua valutazione; a questa scheda, si può fare riferimento per una veloce panoramica delle conclusioni.

L'esperto stimatore ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a Sua completa disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore richiesta dovesse necessitare a contributo di Verità e Giustizia.

Adrano (CT), 21/03/2022

l'esperto stimatore
dott. ing. Francesco Gulli

