

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

INCARICO

Con decreto di nomina del 03/05/2021, la sottoscritta Ing. Parisi Daniela, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A3171, con studio in Via Rosario, 25A - 95030 - Ragalna (CT), email ing.danielaparisi@libero.it, PEC daniela.parisi@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, tramite deposito telematico, al Cancelliere della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania. Il Giudice dell'Esecuzione Francesco Lentano, ha posto i quesiti di seguito riportati – Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

- 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 venditore**, 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.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

- 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 delle 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 istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 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.
- k. accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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;



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

- o. Alleghi idonea **documentazione fotografica** interna ed esterna (almeno una foto per vano) degli immobile pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. Accerti, nel caso 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 e favore della procedura;
- q. Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento a piano terzo, sito in Via Primo Maggio n.7 in Adrano, composto da tre vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 59 Particella 665 Sub 5.

Avendo ricevuto l'incarico in data 03/05/2021, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 09/05/2021. La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha convocato l'esecutato al fine di eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Avvisando il creditore procedente a mezzo PEC ed il debitore esecutato a mezzo raccomandata, l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per il 21 maggio 2021 alle ore 16.00. In tale data, presso i luoghi, erano presenti la sottoscritta CTU e l'esecutata sig.ra Debitore esecutato.

Nel corso del sopralluogo il debitore ha dichiarato di occupare l'immobile per la propria residenza. Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatole. La sottoscritta ha dovuto chiedere una proroga per poter espletare l'incarico, in quanto le ricerche presso gli Uffici del Comune di Adrano, per appurare la regolarità urbanistica dell'immobile, hanno richiesto ulteriore tempo. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile pignorato, presso il quale è stato effettuato il sopralluogo, si trova nel Comune di Adrano (CT), Via Primo Maggio n.7 piano 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 59 particella 665 subalterno5 Classe A/3 (abitazione di tipo economico).

Il numero civico sopra indicato (7) è stato verificato sul posto durante la fase di sopralluogo ma non è lo stesso che risulta indicato nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile (che riportano invece il numero civico 10). Il testamento pubblico con cui il debitore è entrato in possesso del bene riporta il numero civico 7.

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione al piano terzo di un edificio in Adrano via Primo Maggio n.7. L'edificio in oggetto si trova lungo la via Primo Maggio, ha affaccio diretto sulla strada e ha due ingressi: il numero civico 7 per i piani superiori ed il numero civico 9 per il piano terra. L'edificio ha un solo prospetto libero (prospetto sud-ovest) verso la strada, mentre gli altri tre prospetti sono in aderenza con gli immobili costruiti in adiacenza. L'appartamento si compone di tre



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

Appartamento in Adrano via Primo Maggio n.7 piano 3 - Foglio 59 part.665 sub 5					
Periodo	Proprietà	Atti di provenienza			
Dal 05/11/1971 al 21/11/2004	XXXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] Per 1/1	Atto di compravendita del terreno 05/11/1971			
		Trascrizione	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	
		Trascrizione reg. part.			
		Notaio Vincenzo Giardina in Adrano	23/12/1971	46225	37512
Dal 21/11/2004 A tutt'oggi	Debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] Per 1/1	Successione testamentaria del 21/11/2004			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Salvatore Cultrera in Adrano	14/04/2006	26710	15592

E. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore risulta completa. Essendo stati depositati nel fascicolo almeno i seguenti atti:

- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/05/2020
- Nota di trascrizione del pignoramento del 01/06/2020
- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 20/07/2020

F. ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale - certificazione notarile in atti, su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania in data 6 marzo 2017 rep.1295, iscritto in data 4 giugno 2018 ai numeri 21330/3048, a carico della signora Debitore esecutato e a favore di XXXXXXXXX nato a d Adrano il 4 dicembre 1956, per il montante ipotecario di euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero) di cui euro 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento virgola zero zero) per sorte capitale.

Trascrizioni

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Catania il 01/06/2020 ai nn. 21118/11875, a favore di Creditore procedente nato a d Adrano il 4 dicembre 1956 e a carico di Debitore esecutato, a seguito del verbale di pignoramento notificato in data 07/05/2020 rep. 2738.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed estrazione di copia dell’estratto di mappa, della visura per soggetto e storica per immobile, della planimetria catastale (Allegati n.2-3-4-5).

Dalle risultanze di tali accertamenti è possibile affermare che i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento e riportati nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi riportato negli atti catastali.

Un ulteriore approfondimento è stato condotto nei riguardi della corretta individuazione del bene nei confronti della sua posizione rispetto alle unità immobiliari adiacenti e in relazione alle parti comuni. E’ stato fatto un accertamento della proprietà immobiliare urbana mediante consultazione telematica ed estrazione copia dell’elenco subalterni. Dall’elenco dei subalterni è possibile riscontare che la particella 665 comprende sei subalterni: sub 1 bene comune non censibile, sub 2 relativo al piano terra, sub 3 relativo al piano primo, sub 4 relativo al piano secondo, sub 5 relativo al piano terzo e sub 6 soppresso. Non risultano dall’elenco altri beni comuni non censibili di pertinenza dell’unità immobiliare in oggetto. Si rileva che la sagoma dell’immobile riportata nella mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo, e a quello riportato nelle aerofotogrammetrie fornite dal Comune di Adrano (vedere allegato n.8).

Visura catastale

L’immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania come di seguito riportato:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	59	665	5	1	A/3	7	5,5 Vani	Totale: 119 m ² Totale Escluse aree scoperte: 109 m ²	Euro 244,28	3

Dalla visura storica per immobile oltre ai dati riportati nella tabella precedente risulta la seguente situazione degli intestati:

Situazione degli intestati dal 21/11/2004



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

riferisce ai vincoli preordinati alla espropriazione. Secondo un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale nelle aree già colpite dai vincoli scaduti l'edificazione è consentita nei limiti previsti dall'art.4, ultimo comma, della L. 28 gennaio 1977 n.10, che disciplina l'edificazione nei Comuni sforniti di strumenti urbanistici generali. La norma da ultimo citata va applicata in Sicilia con le modalità indicate dall'art.1 della L.R. 11 aprile 1981 n.65. Pertanto all'interno del perimetro dei centri abitati, definito ai sensi dell'art.17 della legge n.765/1967, sono consentite solo opere di restauro e di risanamento conservativo. In ogni caso, ricadendo nella zona B2 da cui il lotto è circondato, è già stata utilizzata tutta la volumetria disponibile e quindi non c'è nessuna possibilità edificatoria.

I. CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata, inserita all'interno del tessuto urbano cittadino, è un edificio in cemento armato a più elevazioni fuori terra, costruito nel 1971. L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e successivamente fatto oggetto di richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 e legge regionale 37/85 con istanza n. protocollo 17231 del 05/11/1986, pratica di registro n.2200. La concessione edilizia in sanatoria non è ancora stata rilasciata.

Il progetto presentato per la domanda di sanatoria è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di modifiche interne, ed è riportato all'allegato n. 9

RISPONDENZA ALLE PREVISIONI DI PROGETTO (Allegato n.10 confronto stato attuale-progetto-catastale)

Per ciò che concerne la rispondenza della costruzione a quanto riportato nei grafici presentati in allegato alla pratica di sanatoria depositato presso il Comune di Adrano, possiamo affermare alla luce della documentazione reperita, che relativamente al piano terzo ci sono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione interna degli ambienti e ad una apertura verso il terrazzo che è stata modificata. In particolare sono state eliminate alcune tramezzature interne per ampliare l'ingresso ed il soggiorno, inoltre è stato realizzato un ripostiglio all'interno del vano utilizzato come camera da letto matrimoniale. Nel progetto presentato si trova rappresentata una porta che dalla zona cucina conduce verso il terrazzo, nello stato dei luoghi tale porta è stata sostituita da una finestra delle dimensioni di circa 1,50 m di larghezza per 0,50 di altezza.

J. IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento a piano terzo, all'ultimo piano di un edificio a cui si accede da via Primo Maggio n.7. L'intero immobile è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente fatto oggetto di richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della Legge



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

47/85 e legge regionale 37/85 con istanza n. protocollo 17231 del 05/11/1986, pratica di registro n.2200. La concessione edilizia in sanatoria non è ancora stata rilasciata.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Adrano, VIII Settore, si è potuto approfondire lo stato della pratica di condono. In particolare si è verificato che sono già stati effettuati tutti i versamenti relativi all'oblazione. Tuttavia la pratica risulta incompleta in quanto:

- il Certificato di Idoneità Statica agli atti è stato rigettato dal competente Ufficio del Genio Civile di Catania in quanto non conforme ai requisiti previsti dalla norma e pertanto occorre ripresentarne uno nuovo.
- Occorre richiedere autorizzazione allo scarico dei reflui domestici
- Occorre presentare le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'appartamento

Per quanto riguarda le difformità riscontrate per diversa distribuzione interna nell'appartamento rispetto ai grafici già presentati, occorre ripresentare nuovi grafici aggiornati, pagare una sanzione di € 1.000,00 e richiedere un nuovo parere igienico sanitario sui grafici variati con la effettiva distribuzione interna attuale.

La quantificazione, in via approssimativa, degli oneri economici necessari per perfezionare la pratica di sanatoria e ottenere la concessione edilizia viene approssimativamente così determinata:

DESCRIZIONE	PREZZO TOTALE
Redazione nuovo Certificato di Idoneità statica (compreso Iva e Inarcassa)	€ 1.200,00
Richiesta di autorizzazione allo scarico fognario (Tassa e marche da bollo)	€ 70,00
Dichiarazione di conformità degli impianti	€ 700,00
Spese di istruttoria	€ 50,00
Marche da bollo	€ 64,00
Sanzione amministrativa per variazione distribuzione interna	€ 1.000,00
Competenze tecniche per rifacimento elaborati grafici aggiornati (compreso Iva e Inarcassa)	€ 1.336,00
Nuovo parere igienico sanitario	€ 80,00
Sommano	€ 4.500,00
	€ 4.500,00



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

K. OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 21/05/2021, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene è risultato abitato e il debitore ha dichiarato che è abitato da esso stesso e dalla sua famiglia (Allegato n.1).

L. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consiste in un appartamento, sito al piano terzo e ultimo di un edificio in cemento armato, edificato nel 1971, situato in Adrano, via Primo Maggio n. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 59 Particella 665 Sub 5. La struttura portante è stata realizzata con telai in cemento armato (travi, pilastri) e solai in laterocemento. La copertura dell'edificio è piana: in parte a terrazzo di pertinenza dell'appartamento pignorato a copertura del piano secondo ed in parte è una terrazza non praticabile, a copertura del piano terzo, rivestita da una guaina impermeabilizzante protettiva. Il corpo scala e il pozzo di luce hanno una copertura trasparente in policarbonato per permettere l'illuminazione naturale degli ambienti sottostanti che vi si affacciano.

Dal civico n.7 si accede a più unità immobiliari, aventi un ingresso e scala in comune. Dal numero civico 9 si accede in maniera indipendente ad un piano terra (che comunque ha una porta interna di comunicazione con il vano scala comune ai piani superiori). L'edificio in oggetto sorge all'interno di un isolato racchiuso dalle seguenti strade: Via Primo Maggio, Via Papini, Via Machiavelli e via Boccaccio. All'interno dell'isolato sono stati edificati immobili residenziali della medesima tipologia: edifici multi piano di tipo familiare costituiti da massimo tre piani oltre il piano terra. Tra un edificio e l'altro sono stati lasciati eventuali pozzi di luce per permettere aerazione e illuminazione ai locali che si affacciano verso l'interno del lotto. Nel caso dell'immobile pignorato il pozzo di luce si trova lungo il lato sud del lotto e all'interno di esso si affacciano sia le finestre dell'immobile in oggetto che quelle di un edificio limitrofo, appartenente ad altra ditta.

Dalla scala comune si accede ai vari piani. Al piano terzo si trova l'appartamento pignorato. Dalla porta di ingresso all'appartamento si accede ad una zona di ingresso che conduce sulla destra alla zona giorno, costituita da un soggiorno-pranzo e, girando sulla destra, ad una zona cucina comunicante direttamente con il soggiorno. Dal soggiorno una porta conduce alla terrazza che si affaccia su via Primo Maggio. Dall'ingresso procedendo verso sinistra si trova la zona notte costituita da due camere da letto, mentre procedendo dritti, si trova il bagno. La prima camera da letto non ha affaccio diretto verso l'esterno, ma una finestra alta che si affaccia verso il corpo scala, da cui riceve illuminazione. La seconda camera da letto ha, al suo interno, un vano ripostiglio. Questo vano si affaccia verso il pozzo di luce comune all'edificio di via Papini, di proprietà di altra ditta. Il bagno è ampio e ha anch'esso affaccio verso il suddetto pozzo di luce comune.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

mattonelle in ceramica di colore verde; la scala comune è pavimentata con lastre di granito scuro e lucidato, nella alzata, nella pedata e nella zoccolatura a parete.

- Pareti: le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate in colori pastello, diversi nei vari ambienti: azzurro, grigio, verde, arancione (vedere allegato n. 13 documentazione fotografica). Nella camera da letto una parete è trattata con stucco spatolato lucido azzurro. La cucina ha rivestimento in ceramica solo nella parete verso il terrazzo, nella piccola porzione sopra il lavello ed il piano cottura. La parete esterna del bagno, che in pianta presenta una forma curva, è trattata con stucco spatolato di colore giallo oca, così come la parete del soggiorno che dà verso la terrazza. Il pilastro centrale del soggiorno è tinteggiato con colore rosso scuro. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica di tre fasce di colore diverso (azzurro, giallo e arancione) fino all'altezza della porta interna. Le pareti non presentano evidenti tracce di umidità o presenza di macchie per muffa e condensa.
- Soffitti: i soffitti sono piani, intonacati di bianco.
- Porte interne: le porte interne sono in tamburato rivestito di legno di colore chiaro tipo ciliegio e presentano una inserzione di vetro in verticale per tutta la lunghezza della porta, per una larghezza di circa 10 cm.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne all'appartamento sono più che buone.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti *Finiture Esterne*:

- Infissi esterni: gli infissi sono in alluminio colore bianco, con vetro doppio e sono dotati di persiane in pvc. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno.
- Pareti: L'unico prospetto dell'appartamento è trattato diversamente rispetto al resto dell'immobile in quanto è arretrato rispetto alla strada. Infatti mentre i prospetti dei piani inferiori (piano terra, primo e secondo) sono realizzati con intonaco grigio, il prospetto del piano terzo è rifinito con strato di intonachino giallo e presenta una zoccolatura costituita da una fascia alta circa 10 cm realizzata con la medesima pavimentazione della terrazza, mattonelle di ceramica grigio chiaro. Lo stato di conservazione dell'intonaco del terzo piano è abbastanza buono mentre per i piani restanti appare da riprendere e riparare. Ogni piano è dotato di balcone largo quanto tutto il prospetto.
- Pavimentazione balcone e terrazza: la terrazza occupa una superficie di circa mq 45e si affaccia verso la strada con un balcone di larghezza pari a circa un metro. Il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica grigio chiaro e fascia di marmo bianco esterna, nell'attacco della ringhiera.
- Ringhiere: le ringhiere del balcone sono realizzate di ferro piatto, con semplici motivi a barre verticali verniciati di colore verde. La ringhiera della scala è verniciata di grigio scuro, sempre



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

di ferro, presenta barre di sezione circolare con l'inserimento di elementi sferici in ottone, il corrimano è costituito da una barra piatta, sempre in ferro.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono buone.

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Elettrico: presente, sotto traccia;
- Idrico-sanitario: presente, acqua calda sanitaria ottenuta con scaldabagno elettrico;
- Citofonico: presente;
- Telefonico: assente;
- Riscaldamento: presente, ma non in funzione, vengono utilizzate stufe elettriche per riscaldarsi;
- Condizionamento: presente un climatizzatore elettrico all'ingresso.

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2010, anno di rifacimento degli impianti.

SUPERFICIE NETTA E SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici nette calpestabili di ogni vano (calcolate al netto dei muri divisorii interni ed esterni) sia le superfici accessorie (balconi e terrazza) e le superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vano di ingresso	6,64	7,16	1	7,16	2,85	3
Soggiorno- Cucina	33,384	37,31	1	37,31	2,85	3
Cameretta	20,00	22,31	1	22,31	2,85	3
Camera da Letto	21,72	23,92	1	23,92	2,85	3
Ripostiglio	4,95	5,68	1	5,68	2,85	3
WC	8,96	10,10	1	10,10	2,85	3
Terrazza- Balcone	44,6	44,6	0.35	15,61		3
Sommano	mq 140,25			mq 122,10		



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

M. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento per civile abitazione in edificio multipiano, Adrano); si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n.14), riscontrando che, per il Comune di Adrano, il valore medio indicato, pari ad € 800,00/mq per abitazione di tipo civile, corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche, orientamento, affaccio, condizioni dell'immobile; in definitiva si ha:

Abitazione 122,10 mq

Coefficienti correttivi:

C1	Piano terzo senza ascensore	0.85
C2	Orientamento a sud-ovest	0.95
C3	Affaccio su strada ampia e veduta	1.05
C4	Presenza di terrazzo e balcone	1.10
C5	Taglio appartamento e presenza di un solo WC	0.90
C6	Esposizione su un solo lato	0.95
C7	Luminosità e aerazione degli ambienti	0.95

Coeff. di merito finale: $C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times C7 = 0,76$

Superficie appartamento	122,10 mq	x 800 €/mq =	€ 97.680,00
-------------------------	-----------	--------------	-------------

Con i coefficienti correttivi € 97.680,00 x 0,76 = **€ 74.236,80 (V₁)**



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Abitazione	300 €/mese	x 12 =	€ 3.600,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 3.600,00

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% del Reddito annuo lordo presunto)

$$€ 3.600,00 \times 20\% = € 720,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$€ 3.600,00 - € 720,00 = € 2.880,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene il valore cercato

$$€ 2.880,00 / 4\% = € 72.000,00 \quad (V_2)$$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = € 73.118,40$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la definizione della pratica di sanatoria e ottenere la concessione edilizia qui stimate approssimativamente pari a € 4.500,00 (comprehensive di competenze tecniche e pratica al Comune)

$$€ 73.118,40 - € 4.500,00 = € 68.618,40$$

Determinazione del valore di vendita

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva un importo pari a (in cifra tonda)

$$V_s = € 68.618,40 \times 0,80 = € 54.894,72$$

che si arrotonda per ottenere il

$$\text{VALORE DI VENDITA} = € 54.800,00$$

(cinquantaquattromilaottocento euro)



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

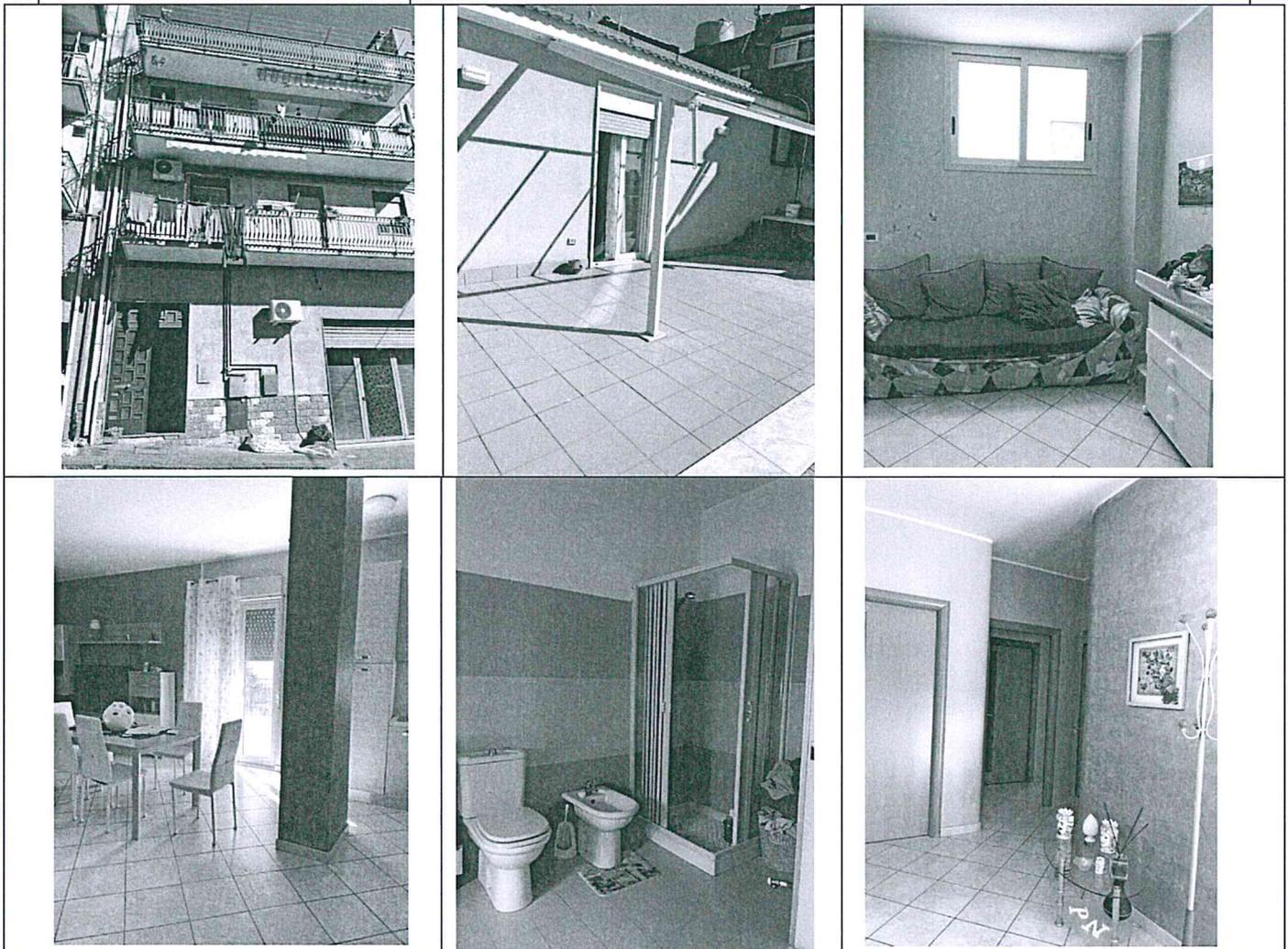
LOTTO UNICO - Appartamento sito in Adrano - via Primo Maggio n.7, piano terzo e ultimo, con superficie commerciale pari a mq 122,10. Censito al Catasto fabbricati del Comune di Adrano al foglio 59 particella 665 sub 5, categoria A/3, classe 7, superficie catastale totale 119 mq (totale escluse aree scoperte mq 109), rendita catastale 224,28 euro, Importo a base d'asta Euro 54.800,00



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 271/2020 DEL R.G.E.

Appartamento a piano terzo, sito Via Primo Maggio n.7 in Adrano, composto da tre vani più servizi, identificato in Catasto al foglio n. 59 Particella 665 Sub 5.			
Ubicazione:	Via Primo Maggio n.7 – Adrano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento all'ultimo piano di un edificio di tre piani oltre il piano terra con ingrasso dalla via pubblica	Superficie coperta	122,10 mq
Pertinenze:	Terrazzo mq 45	Superficie	45 mq
Stato conservativo:	buono		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione, sito al piano terzo di un edificio con struttura in cemento armato edificato nel 1971. Edificato in assenza di concessione edilizia. Sanatoria presentata da ultimare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Epoca realizzazione:	1971 e ristrutturazione del 2010		
Certificato di agibilità	NO		
Valore di vendita	€ 54.800,00		



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 271/2020

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Appartamento a piano terzo, sito Via Primo Maggio n.7 in Adrano, composto da tre vani più servizi, identificato in Catasto al foglio n. 59 Particella 665 Sub 5.

Su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania in data 6 marzo 2017 rep.1295, iscritto in data 4 giugno 2018 ai numeri 21330/3048, a carico della signora Debitore esecutato e a favore di Creditore procedente nato a d Adrano il 4 dicembre 1956, per il montante ipotecario di euro 65.000,00(sessantacinquemila virgola zero zero) di cui euro 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento virgola zero zero) per sorte capitale.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 01/06/2020 ai nn. 21118/11875, a favore di Creditore procedente nato ad Adrano il 4 dicembre 1956 e a carico di Debitore esecutato, a seguito del verbale di pignoramento notificato in data 07/05/2020 rep. 2738.

