

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 365/2018

PROMOSSA DA: IDROGENO SPE S.R.L.

CONTRO [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa N. G. Mangiameli

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

- a) **Identificare 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) **Verificare 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) **Verificare 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 verificare 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) **Accertare 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 al ventennio;

e) Segnalare 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) **Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**



pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i) Accertare per i fabbricati la conformità alla 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) Verificare, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicamento potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^ comma della Legge n.47/85 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare 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 del Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI



GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);

l) Elencare ed individuare 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 ed 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, precisare 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) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento



agli attuali prezzi di mercato,tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenere 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) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile a dei lotti, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) Allegare l'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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

p) Accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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



A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti:ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 tenere 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.

RELAZIONE TECNICA.

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 16/07/2021,alle ore 16 sui luoghi, convocando la parte creditrice, a mezzo pec e il



debitore esecutato.

A tale data, l'esperto ha eseguito l'accesso presso gli immobili, oggetto di procedura esecutiva, siti nel Comune di Santa Maria di Licodia in Via Giuffrida n. 20 e n. 22, piano terra e primo piano.

E' stato redatto un regolare verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente relazione tecnica.

L'esperto, in merito al mandato ricevuto, relaziona quanto segue.

PUNTO a).

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, sono siti nel Comune di Santa Maria di Licodia , in Via Giuffrida n. 22, piano terra e primo piano e n. 20, piano terra.

Gli immobili pignorati sono:

- N.1 appartamento adibito a civile abitazione, costituito da un piano terra ed un primo piano, con un cortile al piano terra di pertinenza esclusiva(Foto 1);
- N.1 garage al piano terra, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, con accesso dalla Via Giuffrida n. 20 e direttamente dall'abitazione (Foto 2).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

1.APPARTAMENTO.

Si accede all'immobile dalla pubblica Via Giuffrida dal



numero civico 22 da un portoncino d'ingresso in ferro, da un corridoio ed una scala di accesso interna che collega il piano terra col primo piano (Foto 3-4-5).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

PIANO TERRA.

L'immobile al piano terra, internamente, è così distribuito:

- N 1 corridoio di ingresso all'immobile(Foto 4);
- N.1 camera adibita a cucinino (Foto 6-7);
- N.1 lavanderia con lavatrice e vaso con accesso dal cucinino (Foto 8-9-10);
- N. 1 scala interna di pertinenza del piano terra e del primo piano (Foto 11);
- N. 1 ripostiglio (Foto 12-13);
- N.1 vano completamente inagibile, con accesso dal cortile esterno (Foto 14-15-16-17);
- N.1 cortile esterno di pertinenza del piano terra con scala di accesso al vano (Foto 18-19);

PIANO PRIMO.

- N.1 camera da letto matrimoniale (Foto 20);
- N.2 camere da letto singole (Foto 21-22);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno (Foto 23-24);
- N.1 corridoio di disimpegno ai vani e di accesso al ballatoio esterno (Foto 25);
- N. 1 ballatoio esterno, fronte sud con accesso dal corridoio (Foto 26);



- N.1 ballatoio esterno di pertinenza della camera da letto singola che prospicia sulla Via Giuffrida (Foto 27).

L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale, precisamente:

PIANO TERRA.

a) N.1 lavanderia con lavatrice e vaso realizzata nella parete portante dell'immobile (Foto 8-9-10);

b) Realizzazione di una scala interna di accesso al cucinino (Foto 28);

c) N. 1 scala esterna di accesso al vano inagibile dal cortile esterno di pertinenza all'immobile (Foto 14);

d) Demolizione di una parete interna e chiusura di una porta interna nel vano inagibile che allo stato attuale è un vano unico.

PIANO PRIMO.

a) Spostamento delle porte di accesso alle due camere da letto singole e di quella del bagno;

b) realizzazione di un nuovo ballatoio esterno di pertinenza della camera da letto singola che prospicia sulla pubblica via (Foto 27).

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia:

- Foglio 19, particella 1031, sub 5, categoria A/3 (abitazione economica), classe 6, consistenza vani 6,



superficie catastale MQ 147, rendita catastale € 303,68.

L'immobile è intestato a [REDACTED] in piena proprietà per 1/1.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 1).

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con proprietà [REDACTED]
- A sud con la Via Giuffrida;
- A est con proprietà [REDACTED]
- A ovest con proprietà [REDACTED]

2. GARAGE.

Si accede al garage dalla pubblica Via Giuffrida n.20 e dalla scala interna, di pertinenza dell'appartamento.

Il garage è di un unico vano fuori terra, di MQ 38.

L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale, precisamente:

a) Cambio della destinazione d'uso e fusione del garage a cucina e soggiorno (Foto 29-30-31), con la realizzazione di opere interne ed esterne, precisamente:

- Chiusura della saracinesca esterna di accesso al garage e realizzazione di una finestra in alluminio preverniciato a tre ante scorrevoli con persiana esterna in ferro con lamelle fisse (Foto 32-33);
- Realizzazione di nuova scala interna di accesso al cucinino del piano terra con apertura di nuova porta



interna di accesso al vano(Foto 28).

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia:

- Foglio 19, particella 1031, sub 4 , categoria C/6 (box e rimesse), classe 4, consistenza MQ 38, superficie catastale MQ 38, rendita catastale € 123,64.

L'immobile è intestato a Fortuna Nunziato in piena proprietà per 1/1.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 1).

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con proprietà [REDACTED] (stessa ditta);
- A sud con la Via Giuffrida;
- A est con proprietà [REDACTED] (stessa ditta);
- A ovest con proprietà [REDACTED]

PUNTO b).

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 21/02/2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania al debitore esecutato in data 12/03/2018 e trascritto presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 11/04/2018, Registro generale n. 14162, Registro particolare n.10627, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare ha colpito le unità immobiliari, site nel Comune di Santa Maria di



Licodia,precisamente:

1) Appartamento per civile abitazione, sito in Via Giuffrida n. 22,piano terra e primo piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia al Foglio 19, particella 1031, sub 5;

2) Garage, sito in Via Giuffrida n. 20, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia al Foglio 19, particella 1031, sub 4.

Il proprietario, il debitore esecutato [REDACTED] ha la piena proprietà di 1/1 sugli immobili.

PUNTO c) .

Gli immobili pignorati sono intestati al debitore esecutato, per il 1/1 della proprietà:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Il debitore esecutato ha la proprietà degli immobili pignorati, siti nel Comune di Santa Maria di Licodia, Via Giuffrida n. 20 e n. 22 in virtù di 1/1 della piena proprietà.

PUNTO d) .

QUADRO SINOTTICO DI PROVENIENZA.

Qui di seguito viene trascritta la provenienza degli immobili pignorati,precisamente:

- Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato, per la



quota di 1/1, in virtù dell'atto di compravendita del 14/10/2002, rogato dal notaio Dott. Carlo Saggio di Catania, Repertorio n. 17284, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 15/10/2002 ai numeri 38804/29116.

Gli immobili sono stati venduti da [REDACTED] e

[REDACTED]

- Gli immobili erano pervenuti a Limonelli Natala, in regime di comunione di beni, per atto di compravendita del 13/09/1991, rogato dal notaio Dott. Salvatore Torresi di Biancavilla, Repertorio n. 18870, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 19/10/1991 ai numeri 42206/30333.

Gli immobili erano stati venduti da [REDACTED] per la quota di 8/12, [REDACTED] per la quota di 1/12, da [REDACTED] per la quota di 1/12, da [REDACTED] per la quota di 1/12, da [REDACTED] per la quota di 1/12, da [REDACTED] per la quota di 1/12.

PUNTO e).

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Le difformità accertate in sede di sopralluogo, nell'appartamento e nel garage descritte al punto a) del mandato verranno meglio descritte al punto i) del presente mandato e i costi di regolarizzazione o meno quantificati



al punto j).

PUNTO f).

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili pignorati, di proprietà del debitore esecutato, sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE AI N.RI 38805/5468 del 15/10/2002** per ipoteca volontaria per complessivi € 46.500,00 a favore di MICOS BANCA S.P.A., con sede a Milano, a garanzia del mutuo stipulato in data 14/10/2002, rogito del notaio Carlo Saggio di Catania, repertorio n.17285, contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE N.14162/10627 del 11/04/2018**, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile, emesso dal Tribunale di Catania, notificato il 12/03/2018, rep. 135, a favore di CHE BANCA! con sede in Milano, contro [REDACTED]

[REDACTED]

Il pignoramento è stato trascritto sugli immobili siti nel Comune id Santa Maria di Licodia, Via Giuffrida n. 20, piano terra e n. 22,piano terra e primo piano, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

PUNTO g).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

I dati catastali degli immobili trascritti sull'atto di pignoramento notificato il 12/03/2018, corrispondono alla identificazione catastale degli stessi, censiti al N.C.E.U.



del Comune di Santa Maria di Licodia,precisamente:

1.APPARTAMENTO

- Foglio 19, particella 31031,sub 5, categoria catastale A/3 (abitazione economica), classe 6, piano terra e primo piano, consistenza vani 6, superficie catastale MQ 147,rendita catastale € 303,68;

2. GARAGE.

- Foglio 19, particella 31031,sub 4, categoria catastale C/6 (box e rimesse), classe 4, piano terra, consistenza MQ 38, superficie catastale MQ 38,rendita catastale € 123,64.

PLANIMETRIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

1. APPARTAMENTO.

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto, in quanto in sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità al piano terra e al primo piano, in assenza di autorizzazione, che qui di seguito vengono elencate.

DIFFORMITA'

PIANO TERRA.

- a) N.1 lavanderia con lavatrice e vaso realizzata nella parete portante dell'immobile (Foto 10);
- b) Realizzazione di una scala interna di accesso al cucinino (Foto 27);
- c) N. 1 scala di accesso al vano inagibile dal cortile esterno di pertinenza all'immobile (Foto 28);
- d) Demolizione di una parete interna e chiusura di una porta



interna nel vano inagibile che allo stato attuale è un vano unico (Foto 13-14-15).

PIANO PRIMO.

a) Spostamento delle porte di accesso alle due camere da letto singole e di quella del bagno;

b) realizzazione di un nuovo ballatoio esterno di pertinenza della camera da letto singola che prospicia sulla pubblica via (Foto 26).

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con le difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 2-3).

2. GARAGE.

DIFFORMITA'.

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto, in quanto in sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità, in assenza di autorizzazione, che qui di seguito vengono elencate.

a) Cambio della destinazione d'uso e fusione del garage a cucina e soggiorno (Foto 29-30-31), con la realizzazione di opere interne ed esterne, precisamente:

- Chiusura della saracinesca esterna di accesso al garage e realizzazione di una finestra in alluminio preverniciato a tre ante scorrevoli con persiana esterna in ferro con lamelle fisse (Foto 32);

- Realizzazione di nuova scala interna di accesso al cucinino del piano terra con apertura di un infisso interno



di accesso al vano (Foto 33).

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con le difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 4-5).

PUNTO h).

gli immobili, oggetto di pignoramento immobiliare, ricadono in Z.T.O. B1 intensiva di completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Maria di Licodia.

Gli edifici devono avere le seguenti caratteristiche:

- è consentita la costruzione sul confine in aderenza o in accomunamento;
- è consentita la formazione di cortili chiusi;
- l'altezza massima non può superare i ML 11, con un massimo di tre elevazioni fuori terra;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc/mq 5;
- la superficie coperta dell'edificio non può superare il 40% dell'area edificabile;
- gli eventuali distacchi tra gli edifici, devono essere pari a ML 10;
- le eventuali distanze degli edifici dai confini del lotto debbono essere pari a ML 5.

PUNTO i).

Qui di seguito viene descritto quanto richiesto al punto i)



del presente mandato, precisamente:

- Il primo piano dell'edificio in cui ricade l'immobile del debitore esecutato è stato costruito negli anni sessanta, prima del 1967, in conformità agli strumenti urbanistici al tempo vigenti, mentre per le opere successivamente realizzate in assenza di concessione edilizia, è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria di Licodia la concessione edilizia in sanatoria, in data 28/03/2002, prot. n.175, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

OPERE NON CONFORMI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

In sede di sopralluogo, sia nell'appartamento che nel garage, sono state accertate opere difformi alla planimetria catastale, già descritte al punto a) e g) del mandato che qui di seguito vengono descritte nuovamente:

APPARTAMENTO.

PIANO TERRA.

Al piano terra sono state realizzate e demolite:

- a) N.1 lavanderia con lavatrice e vaso realizzata nella parete portante dell'immobile (Foto 10);
- b) N.1 scala interna di accesso al cucinino (Foto 27);
- c) N. 1 scala di accesso al vano inagibile dal cortile esterno di pertinenza all'immobile (Foto 28);
- d) Demolizione di una parete interna e chiusura di una porta interna nel vano inagibile che allo stato attuale è un vano unico (Foto 13-14-15).

PIANO PRIMO.



a) Spostamento delle porte di accesso alle due camere da letto singole e di quella del bagno;

b) realizzazione di un nuovo ballatoio esterno di pertinenza della camera da letto singola che prospicia sulla pubblica via.

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con le difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 2-3).

GARAGE.

Nel garage sono state realizzate:

a) Un cambio della destinazione d'uso del garage con fusione a cucina e soggiorno (Foto 29-30-31), con la realizzazione di opere interne ed esterne, precisamente:

- Chiusura della saracinesca esterna di accesso al garage e realizzazione di una finestra in alluminio preverniciato a tre ante scorrevoli con persiana esterna in ferro con lamelle fisse (Foto 32);

- Realizzazione di nuova scala interna di accesso al cucinino del piano terra (Foto 33).

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con le difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 4-5).

PUNTO j).

PREMESSA.

Le difformità accertate in sede di sopralluogo negli



immobili del debitore esecutato, appartamento e garage, sono sanabili.

Vengono descritti, qui di seguito, i costi di regolarizzazione, sia per l'appartamento che per il garage.

APPARTAMENTO E GARAGE.

Le opere difformi, accertate in sede di sopralluogo al piano terra e al primo piano nell'appartamento e nel garage del debitore esecutato, descritte al punto i), possono essere regolarizzate con la redazione di una SCIA in sanatoria e la successiva regolarizzazione catastale delle planimetrie.

COSTI PER GLI ADEMPIMENTI DESCRITTI.

Qui di seguito vengono quantificati i costi per gli adempimenti sopra descritti al fine di regolarizzare le opere difformi accertate in sede di sopralluogo e di consentire il trasferimento degli immobili pignorati, precisamente:

- a) Costo del professionista incaricato per l'istruzione della SCIA in sanatoria e della regolarizzazione catastale degli immobili: € 1.500,00 oltre IVA e oneri di previdenza;
- b) Sanzione da versare al Comune di S. Maria di Licodia per la regolarizzazione delle difformità realizzate in assenza di autorizzazione: € 516,00;
- c) Costi di oneri di urbanizzazione e di costruzione e diritti di segreteria: € 1.000,00;

Tali costi dovranno essere detratti dalla stima.

CONCLUSIONI.



Il costo complessivo degli adempimenti sopra descritti, ai fini del trasferimento degli immobili, sono pari ad € 3.016,00, oltre oneri e cassa di previdenza.

Tali costi devono essere detratti dalla stima degli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva.

PUNTO k).

Allo stato attuale l'appartamento è in uso del debitore esecutato, che lo occupa con il proprio nucleo familiare.

PUNTO l).

Qui di seguito l'esperto risponde al punto l) del presente mandato evidenziando tutti gli elementi necessari per il trasferimento degli immobili.

APPARTAMENTO.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.

L'immobile, in piena proprietà del debitore esecutato, è:

- N.1 appartamento, adibito a civile abitazione;

IMMOBILE.

L'immobile è di tipologia edilizia singola, ricade in un edificio di due elevazioni fuori terra, con vano scala interno, di accesso al piano primo.

UBICAZIONE.

L'immobile è ubicato nel Comune di S. Maria Di Licodia in Via Giuffrida n. 22, piano terra e primo piano.

L'immobile è ubicato in una zona centrale del Comune di



Santa Maria di Licodia, in cui sono presenti edifici di edilizia residenziale di tipo economico.

ACCESSO.

Si accede all'immobile dalla Via Giuffrida n. 22.

L'immobile ha accesso dal solo civico n.22, da un portone d'ingresso comune che immette in un corridoio da cui si diparte la scala di accesso al primo piano con scala condominiale ed ascensore.

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con proprietà [REDACTED]
- A sud con la Via Giuffrida;
- A est con proprietà [REDACTED]
- A ovest con proprietà [REDACTED]

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia:

Foglio 19, particella 1031, sub 5 categoria catastale A/3 (abitazione economica), classe 6, consistenza vani 6, superficie catastale MQ 147, rendita catastale € 303,68;

PERTINENZE E ACCESSORI.

L'appartamento ha come pertinenze ed accessori:

- N.1 cortile esterno al piano terra esterna di pertinenza dei vani di MQ 50.
- N.1 ballatoio esterno di MQ 5,40 al piano primo;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.



Qui di seguito viene descritto l'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile è adibito a civile abitazione, ed si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e primo piano.

La tipologia edilizia è di edificio singolo, con vano scala interno che serve il primo piano.

L'edificio in cui ricade l'immobile del debitore ha una struttura portante in c.a, con copertura a falda, ed è stato costruito prima del 1967.

Si accede all'immobile da un portone d'ingresso in ferro, dal quale si accede alla scala interna, di accesso al primo piano.

L'immobile, su due livelli, di MQ utili interni 100, internamente è così distribuito:

PIANO TERRA.

- N 1 corridoio di ingresso all'immobile (Foto 7);
- N.1 camera adibita a cucinino (Foto 8-9);
- N.1 lavanderia con lavatrice e vaso (Foto 10);
- N. 1 scala interna di pertinenza del piano terra e del primo piano (Foto 11);
- N. 1 ripostiglio (Foto 12);
- N.1 vano completamente inagibile, con accesso dal cortile esterno (Foto 13-14-15);
- N.1 cortile esterno di pertinenza del piano terra con scala di accesso al vano (Foto 16-17-18);

PIANO PRIMO.



- N.1 camera da letto matrimoniale (Foto 19);
- N.2 camere da letto singolo (Foto 20-21);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno (Foto 22-23);
- N.1 corridoio di disimpegno ai vani e di accesso al ballatoio esterno (Foto 24);
- N. 1 ballatoio esterno, fronte sud con accesso dal corridoio (Foto 25);
- N.1 ballatoio esterno di pertinenza della camera da letto singola che prospicia sulla Via Giuffrida (Foto 26).

L'altezza interna a soffitto è di MT 3 .

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione di tutto l'immobile, fatta eccezione del bagno, è in piastrelle in monocottura stonalizzata cm 40x40.

La pavimentazione della lavanderia è in monocottura, cm 20x20, il rivestimento, cm 20x25, è posato a parete ad altezza di cm 175.

La porta d'ingresso è senza blindatura.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, con vetro camera, colore bianco, con grate in ferro di protezione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile, tipo ducotone.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione del cortile sul fronte nord è in battuto



di cemento.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia e a norma di legge.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono stati accertati vizi e difetti all'interno e all'esterno dell'immobile, precisamente:

- a) Umidità sulla parete interna della scala dal piano terra al primo piano (Foto 34);
- b) Tracce di umidità a soffitto nella camera da letto singola, fronte nord, (Foto 35-36);
- c) pavimentazione mancante o lesionata della scala di accesso al piano primo e nel pianerottolo di sbarco (Foto 37-38-39);

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

GARAGE.

Il garage, come precedentemente descritto nei punti del mandato ha cambiato destinazione d'uso ed è stato fuso all'appartamento come cucina-soggiorno.

si accede al nuovo vano direttamente dall'ingresso all'appartamento per mezzo di una scala rivestita in marmo (Foto 40).

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione è in monocottura cm 40x40, marmorizzato.

Le pareti e il soffitto sono tinteggiate a ducotone.



L'infisso esterno è in alluminio preverniciato, con vetro camera, scorrevole a tre ante, con persiane esterne di protezione in ferro, a lamelle fisse.

L'altezza interna a soffitto è di MT 3,10.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia e a norma di legge.

Per la stima del valore di mercato degli immobili, il garage, la cui destinazione d'uso è stata cambiata a cucina e soggiorno ed è sanabile, verrà accorpato all'appartamento.

PUNTO m).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

PREMESSA.

Il garage, avendo cambiato destinazione d'uso ed avendo la possibilità di essere sanato, sarà stimato insieme all'appartamento, in qualità di vano cucina e soggiorno.

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato degli immobili, oggetto della seguente procedura, adottando i due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di mercato degli immobili.

Qui di seguito si redige la stima dell'appartamento e del garage accorpati con i due criteri di stima citati.



1. STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

PREMESSA.

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è ricadente in zona urbanistica omogenea B1 intensiva di completamento, in zona centrale;
- L'epoca di costruzione è degli anni sessanta;
- La categoria catastale che è A/3 (abitazione economica);
- Le finiture interne ed esterne che sono mediocri;
- Lo stato di conservazione e manutenzione interno che è mediocre.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, l'esperto ritiene che il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile sia di €/MQ 400,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che, in questo caso, è mediocre.



Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione è pari a 0,80.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 400,00 \times 0,80 = \text{€/MQ } 320,00.$$

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile è di €/MQ 320,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Il calcolo complessivo dei metri quadrati dell'immobile, si avrà sommando:

- Superficie convenzionale piano terra e primo piano: MQ 164;
- Lo 0,10 della superficie del cortile fino a MQ 25: MQ 2,50;
- Lo 0,02 della rimanente superficie di MQ 25: MQ 0,50
- Lo 0,25 della superficie dei ballatoi di MQ 7:MQ 1,75;

Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile d stimare, precisamente:

$$\text{MQ } 164 + \text{MQ } 3 + \text{MQ } 1,75 = \text{MQ } 170 \text{ arr.to}$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale



sommata alle percentuali calcolate, precisamente:

€/MQ 320,00 x MQ 170 = € 54.400,00 .

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, applicando il criterio di stima per analogia di mercato, è di € 54.400,00.

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA

PREMESSA.

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.

Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente, in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.

Premesso quanto sopra, l'esperto per il calcolo del canone di locazione ha come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona , simili per caratteristiche, dimensioni, finiture.

Il canone locativo mensile dell'immobile potrebbe essere di € 300,00.

REDDITO LORDO ANNUO.



Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

€/Mese 300,00 x n.12 mesi = € 3.600,00.

Il reddito lordo annuale è di € 3.600,00.

SPESE.

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue (manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:

€ 3.600,00 x 0,30 = € 1.080,00

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 1.080,00.

REDDITO NETTO.

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito lordo annuo meno le spese annue.

Si ha:

€ 3.600,00 - 1.080,00 = € 2.520,00.

Il reddito netto annuo è pari a € 2.520,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 4.

Si ha:

€ 2.520,00 x 100/4 = € 63.000,00.

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile con il



criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad
€ 63.000,00.

COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1. Stima per analogia di mercato: **€ 54.400,00;**
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito: **€ 63.000,00.**

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si ha:

$€ 54.400,00 + 63.000,00/2 = € 58.700,00.$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, alla data di oggi, è di **€ 58.700,00.**

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato dell'immobile, praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato dell'immobile (appartamento e garage) è necessario decurtare i seguenti costi:

- Costo degli adempimenti per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso e fusione del garage e delle modifiche interne, realizzate in assenza di autorizzazione,



descritte nelle pagine precedenti, pari ad € 3.016,00, oltre oneri e cassa di previdenza ;

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato stimato, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, i costi degli adempimenti sopra descritti.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato dell'immobile: € 58.700,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 58.700,00 = € **8.800,00 arr.to;**
- Costo degli adempimenti per la regolarizzazione della struttura precaria, realizzata in assenza di autorizzazione: € 3.016,00, oltre oneri;

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile, di € 58.700,00, la percentuale del 15% e i costi per gli adempimenti sopra descritti si avrà:

€ 58.700,00 - 8.800,00 - 3.016,00 = € 49.880,00 arr.to.

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta della quota dell'immobile stimato, di proprietà del debitore esecutato, è pari ad € 49.880,00.

PUNTO n) .

Piano di vendita.

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, l'esperto ritiene che l'unità immobiliare stimata vada venduta in un unico



lotto, dal momento che il debitore esecutato ha la proprietà del 100% dell'immobile.

PUNTO o) .

Alla presente relazione di consulenza viene allegato il rilievo fotografico dei luoghi secondo le indicazioni del MOD.1.

PUNTO p) .

Nel presente procedimento il bene immobile è intestato ed appartiene esclusivamente al debitore esecutato.
Pertanto non è necessaria la valutazione della quota di pertinenza.

PUNTO q) .

Nella presente procedura esecutiva non ci sono beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario un progetto di divisione in natura.
Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI .

Gli allegati alla presente procedura esecutiva sono i seguenti:

- Verbale di sopralluogo;
- 1. Visura catastale degli immobili;
- 2. Planimetria catastale dell'appartamento;



3. Planimetria dell'appartamento con indicata la difformità accertata;
 4. Planimetria catastale del garage;
 5. Planimetria del garage con indicate le difformità;
- Raccomandata al debitore esecutato con invio relazione tecnica;
 - Trasmissione a mezzo pec della relazione tecnica agli avvocati di parte creditrice;
 - Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni lì, 20/07/2021

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti






