

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Ufficio Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva immobiliare n° R.G.E. 457/2007 – 487/2007

promossa da: (creditore 1) / (creditore 2)

nei confronti di: (debitore esecutato 1), (debitore esecutato 2), (debitore esecutato 3), (debitore esecutato 4) e (debitore esecutato 5)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Floriana Gallucci

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Mario Spampinato nato a Catania il 24.09.1958 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n°1985, nella qualità di tecnico nominato come Esperto per la stima dei beni pignorati con Provvedimento del 07/03/2019, nella procedura immobiliare esecutiva promossa da (creditore 1) e (creditore 2), nei confronti di (debitore esecutato 1), (debitore esecutato 2), (debitore esecutato 3), (debitore esecutato 4), (debitore esecutato 5), rassegna la presente perizia.

La presente è relativa al mandato affidato dal G.I. Dott.ssa Floriana Gallucci ed avente per oggetto 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. *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*



k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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.

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

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

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

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

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

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.



Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

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

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più



beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che, esistono i due seguenti atti di pignoramento:

- Atto di pignoramento Immobiliare del 28.09.07, cron. N. 4701 (sede Catania), gli immobili che vengono colpiti dall'esecuzione immobiliare sono:

1) casa terrana di vani 3.5, sita in Biancavilla (CT), Via Laudani 66-68-70 (già 44-46-48), in catasto al Fg. 36, p.lla 244, sub 2

- Atto di pignoramento Immobiliare del 10.10.07, cron. N. 395 (sede Adrano), gli immobili che vengono colpiti dall'esecuzione immobiliare in oggetto sono:

a) appartamento sito in Biancavilla (CT), Via Laudani 66, p.t., di vani 3.5, in catasto al Fg. 36, p.lla 244, sub 2, ctg A/4;

b) appartamento sito in Adrano (CT), Via Etnea 30, p.t., di vani 1, in catasto al Fg. 79, p.lla 9056, ctg A/5;

c) appartamento sito in Adrano (CT), Via Etnea 23, p.t. e p.l, di vani 1, in catasto al Fg. 79, p.lla 2177, ctg A/2;

d) terreno sito in Adrano (CT), C.da D'Urso, in catasto al Fg. 27, p.lla 449, mq. 225 e p.lla 452, mq. 306;

Lo scrivente C.T.U. ha proceduto all'avvio delle operazioni peritali, mediante comunicazione a mezzo di posta elettronica certificata, convocando per l'avvio delle operazioni peritali sia il Custode Giudiziario nominato, che i rispettivi avvocati delle parti in causa, per il giorno 20.03.2019 alle ore 15.30 presso i luoghi oggetto della controversia al fine di poter effettuare un sopralluogo ricognitivo.

Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto ad una ricognizione e verifica dello stato dei luoghi, visionando parte degli immobili compresi del compendio pignorato ed effettuando inoltre delle misurazioni e dei rilievi fotografici.



In particolare, in data 20.03.2019 si è presa visione dell'immobile sito in Adrano in Via Etna n. 21, angolo Via Madrid, nonché dell'immobile sito in Biancavilla Via Laudani n.ri 66-68-70.

Oltre al primo accesso sui luoghi, sono state effettuate altre operazioni peritali con ulteriori accessi e sopralluoghi, in particolare in data 17.05.2019 è stato effettuato anche un accesso sull'immobile oggi ubicato in Adrano in Via Etna n. 23.

Le operazioni peritali di rilievo ed accertamento degli immobili si sono concluse con un ultimo accesso, effettuato in data 08.06.2019, presso l'immobile sito in Adrano, in C.da D'urso, per i quali si rinvia al verbale delle operazioni peritali allegato alla presente.

Sono state anche effettuate numerose ricerche sugli archivi telematici e sulle banche dati sia Catastali che della Conservatoria RR.II. di Catania.

In data 09.04.2019 è stato inoltre effettuato un accesso alle buste d'archivio catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania al fine di prendere visione e di poter chiarire alcune discrepanze rilevate durante l'esame della documentazione e di poter rintracciare ulteriori elementi ed informazioni utili sugli immobili oggetto del presente pignoramento.

In data 09.07.2019 è stato infine effettuato un accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Adrano al fine di poter avere informazioni utili sullo stato della pratica di condono edilizio, a suo tempo presentata, per il fabbricato sito in Adrano - C.da D'Urso.

OGGETTO DELL'INCARICO

Relativamente al mandato esplicitamente affidato, lo scrivente perito ritiene di evidenziare quanto segue ed appresso indicato nei vari punti:

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;

Gli immobili oggetto del pignoramento (cron. N° 4701 sede di Catania), così per come indicato nell'Atto di Pignoramento immobiliare a favore del creditore 1 contro il debitore esecutato 1 sono:

1) casa terrana di vani 3.5, sita in Biancavilla (CT), Via Laudani 66-68-70 (già 44-46-48), in catasto al Fg. 36, p.lla 244, sub 2

Gli immobili oggetto del pignoramento (cron. N° 395 Adrano), così per come indicato nell'Atto di Pignoramento immobiliare a favore del creditore 2 contro debitore esecutato 1, debitore esecutato 2, debitore esecutato 3, debitore esecutato 4 e debitore esecutato 5, sono:



- 1) Appartamento sito in Biancavilla Via Laudani n. 66, Piano Terra, di vani 3,5, in catasto al Fg. 36, P.Illa 244, sub 2, ctg A/4
- 2) Appartamento sito in Adrano Via Etnea 30, piano terra, di vani 1, in catasto al Fg. 79, P.Illa 9056, ctg A/5,
- 3) Appartamento sito in Adrano Via Etnea 23, in catasto al Fg. 79, P.Illa 2177, ctg A/3,
- 4) Terreno sito in Adrano C.da D'urso, in catasto al Fg. 27, P.Illa 449 / Terreno sito in Adrano C.da D'Urso, in catasto al Fg. 27, P.Illa 452

DESCRIZIONE IMMOBILE 1

L'immobile descritto nel pignoramento, è un appartamento sito al piano terra di un edificio con destinazione residenziale, sito nel Comune di Biancavilla in Via Laudani n.ri 66-68-70.

Tale casa terrana confina su tre lati con edifici limitrofi posti in aderenza e su un lato con pubblica via (Via Laudani), in particolare: sul lato nord-est è confinante con altra u.i.u. (civ. n° 72 di Via Laudani); sul lato sud-est confina con la Via Laudani; sul lato sud-ovest è confinante con altra u.i.u. (posta ad angolo tra la Via Laudani e la Via Ruggero Grieco) mentre sul lato nord-ovest è confinante con altro immobile, sempre posto in aderenza.

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. di Biancavilla al Fg. 36, P.Illa 244, sub 2 e presenta una categoria catastale A/4, classe 3, consistenza di 3,5 vani.

DESCRIZIONE IMMOBILE 2

L'immobile descritto nel pignoramento, è un appartamento sito in Adrano in Via Etnea 30, piano terra, di vani 1, in catasto al Fg. 79, P.Illa 9056, ctg A/5.

Allo stato attuale l'immobile si trova ubicato in Via Etna n. 23, piano terra, in catasto al Fg. 79, P.Illa 2177, sub 1, e presenta una categoria catastale A/5, classe 3, consistenza di 1 vano, identificativi catastali aggiornati, giusta variazione d'ufficio (catasto) del 25/06/2019 effettuata per allineamento mappe terreni / fabbricati.

Tale casa terrana confina sul lato ovest con la Via Etna, e su tre lati in aderenza con altra ditta, in particolare sul lato nord confina con immobile di proprietà degli esecutati, ed identificato oggi con la p.Illa 4720, mentre sul lato est e sul lato sud è confinante con immobile di altra ditta.

DESCRIZIONE IMMOBILE 3

L'immobile descritto nel pignoramento, è un appartamento in Adrano in Via Etnea 23, piano terra e piano primo, in catasto al Fg. 79, P.Illa 2177, ctg A/2.



Allo stato attuale l'immobile si trova ubicato in Via Etna n. 21 angolo Via Madrid n. 2 – 2a, e si articola su un piano terra, piano primo e piano secondo, in catasto censito al Fg. 79, P.Illa 4720, e presenta una categoria catastale A/4, classe 6, consistenza di 5 vani.

Tale immobile confina sul lato ovest con la Via Etna, sul lato nord con la Via Madrid e su due lati in aderenza con altra ditta, in particolare sul lato sud confina con immobile di proprietà degli stessi esecutati, identificato oggi in catasto con la p.Illa 2177, sub 1, mentre sul lato est è confinante con immobile di altra ditta.

DESCRIZIONE IMMOBILE 4

Il verbale di pignoramento, **indica solo un terreno sito in Adrano**, C.da D'Urso, in catasto al Fg. 27, P.Illa 449 e Fg. 27, p.Illa 452.

L'immobile in questione si compone invece di un lotto di terreno, identificato con la p.Illa 452 del Fg. 27, all'interno del quale è stato abusivamente edificato un piccolo fabbricato ad una sola elevazione fuoriterra, ubicato nel Comune di Adrano e precisamente in C.da D'Urso (epoca di realizzazione dichiarata 1981).

L'intera particella 452 confina per tre lati (nord, est ed ovest) con altra proprietà mentre sul lato sud è confinante con la stradella privata di accesso (che non risulta essere rappresentata in mappa).

L'intera consistenza catastale del lotto di terreno, ovvero della p.Illa 452 ove è stato realizzato l'edificio è pari a 531 mq. (superficie catastale, derivante dalla fusione della p.Illa 449 (mq. 225) e 452 (mq. 306), effettuata con tipo mappale del 15.04.1993); tale superficie, comprende inoltre la quota parte di stradella di accesso privata ad uso comune anche con altri proprietari dei lotti adiacenti.)

L'immobile in oggetto è pertanto censito al N.C.E.U. di Adrano al Fg. 27, P.Illa 452, e presenta una categoria catastale A/3.



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;

A seguito di ricerche ed ispezioni telematiche eseguite sia sulla banca dati Catastale che sulla banca dati della Conservatoria RR.II. di Catania, eseguite in data 25.03.2019 ed in data 28.03.2019 e successive, così come da certificati allegati alla presente, è stato accertato quanto segue:

Trascrizione del Verbale di Pignoramento n° 4701/2007

per l'Immobile sito a Biancavilla (Catasto Fabbricati) Fg. 36, P.IIa 244, Sub 2

Trascrizione del Verbale di Pignoramento n° 395/2007, per i seguenti immobili:

Immobile sito a Biancavilla (Catasto Fabbricati) Fg. 36, P.IIa 244, Sub 2

Immobile sito ad Adrano (Catasto Fabbricati) Fg. 79, P.IIa 9056

Immobile sito ad Adrano (Catasto Fabbricati) Fg. 79, P.IIa 2177

Immobile sito ad Adrano (Catasto Terreni) Fg. 27, P.IIa 449 - 452

Iscrizione del Decreto Ingiuntivo n° 1581/2007, per i seguenti immobili:

Immobile sito a Biancavilla (Catasto Fabbricati) Fg. 36, P.IIa 244, Sub 2

Immobile sito ad Adrano (Catasto Fabbricati) Fg. 79, P.IIa 9056

Immobile sito ad Adrano (Catasto Fabbricati) Fg. 79, P.IIa 2177

Immobile sito ad Adrano (Catasto Terreni) Fg. 27, P.IIa 449 - 452

In merito alle iscrizioni e trascrizioni sopra indicate, si conferma che sono state correttamente iscritte e trascritte sulla banca dati della Conservatoria gli atti esecutivi cautelari così come da verbali di pignoramento immobili rep. N. 4701 a favore del creditore 1 che del verbale di pignoramento immobili rep. N. 395 a favore del creditore 2 oltre che dell'Ipoteca Giudiziale (Decreto Ingiuntivo rep. N. 1581)

È altresì utile osservare le discordanze appresso descritte:

Relativamente all'immobile di cui al punto 2, si fa presente che nel verbale di pignoramento viene indicato come immobile in Adrano Via Etna 30, (Catasto Fabbricati) censito al Fg. 79, P.IIa 9056. Si rileva che oggi in fase di sopralluogo l'immobile si trova ubicato al civico n. 21 di Via Etna, lo



stesso è in atto in catasto al Fg. 79, P.Illa 2177, sub 1 (variazione che deriva a seguito di modifica d'ufficio del 25.06.2019, per allineamento mappe terreni/fabbricati).

Relativamente all'immobile di cui al punto 3, si fa presente che nel verbale di pignoramento viene indicato come piano terra e primo di Via Etnea n. 23, (Catasto Fabbricati) censito al Fg. 79, P.Illa 2177.

Si rileva che oggi in fase di sopralluogo l'immobile si trova ubicato in Via Madrid n. 2- 2/a, angolo con Via Etna n. 23, lo stesso si articola su un piano terra, piano primo e piano secondo e risulta in catasto al Fg. 79, P.Illa 4720, con ultima variazione del 02.08.2012.

Si fa inoltre presente, in merito all'immobile di cui al punto 3, che il creditore 2, ha dichiarato, con una istanza di rinuncia, di escludere i diritti derivanti dal pignoramento dell'immobile censito al Fg. 79, P.Illa 2177.

Relativamente all'immobile di cui al punto 4, **terreno sito in Adrano**, C.da D'urso, in catasto al Fg. 27, P.Illa 449 e 452, si evidenzia che allo stato attuale tali particelle risultano essere variate, in particolare:

- la P.Illa 449 nello stato di fatto risulta essere Già da tempo soppressa ed accorpata alla P.Illa 452, giusto Tipo Mappale del 15.04.1993, atto di aggiornamento catastale eseguito per l'iscrizione in catasto fabbricati dell'immobile realizzato;
- la P.Illa 452, proprio a seguito del Tipo Mappale sopra indicato, non può più essere quindi considerata come immobile iscritto al catasto terreni, ma bensì nel catasto fabbricati.

Il pignoramento e la nota di trascrizione hanno come oggetto solo il terreno e non danno alcuna indicazione relativamente all'immobile già esistente dal 1981 e censito al catasto dei fabbricati già dal 1993.

Per quanto sopra si può desumere che il pignoramento oggetto della presente non abbia colpito in maniera esaustiva tutti i beni in capo ai debitori, precisando che solo gli immobili di cui al punto 1 ed al punto 2 presentano la giusta e completa corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto riportato nella banca dati della Conservatoria.

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;

Relativamente all'immobile di cui al punto 1, sito in Biancavilla Via Laudani n. 66-68-70, oggi intestato ad debitore esecutato 1, proprietaria per la quota di 1/1, è stata accertata la proprietà del bene in capo alla debitrice, tale bene è pervenuto a seguito di Atto di Compravendita del 21.10.2005, Rep. 7990 e rogato dal Notaio Pennisi Paolo con sede in Biancavilla.

Relativamente a tutti gli altri immobili indicati nel pignoramento, gli stessi risultano oggi intestati ai Sigg.ri: debitore esecutato 2 (quota 6/9); debitore esecutato 3 (quota 1/9); debitore esecutato 4 (quota 1/9); debitore esecutato 5 (quota 1/9), soggetti comproprietari giusta denuncia di successione legittima Vol. n. 20/456 del 29.11.2007.

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 indicato al punto 1, sito in Biancavilla Via Laudani n. 66-68-70, risulta essere intestato al debitore esecutato 1, proprietario per la quota di 1/1, tale u.i.u. è stata acquistata con atto di compravendita del 21.10.2005, Rep. 7990 e rogato dal Notaio Pennisi Paolo con sede in Biancavilla e pervenuto da parte della Sig.ra [REDACTED].

Tale atto di c.v. risulta essere regolarmente trascritto in banca dati della Conservatoria e regolarmente volturato sulla banca dati catastali.

Gli immobili indicati al punto 2-3 e 4, in atto risultano essere intestati ai Sigg.ri: debitore esecutato 2 (quota 6/9); debitore esecutato 3 (quota 1/9); debitore esecutato 4 (quota 1/9); debitore esecutato 5 (quota 1/9), soggetti comproprietari giusta denuncia di successione legittima Vol. n. 20/456 del 29.11.2007.

Come da visure storiche catastali, i suddetti immobili sin dall'impianto meccanografico (1987) erano già in ditta ai Sigg.ri debitore esecutato 2 ed al coniuge.

In merito alla provenienza di ciascun immobile si precisa quanto segue:

Relativamente all'immobile di cui al punto 2, lo stesso è stato acquistato giusto atto di c.v. del 16/08/1967 rep. N. 10786 e rogato dal Notaio Spitaleri con sede in Adrano, pervenuto dal Sig. [REDACTED]

Relativamente agli immobili indicati al punto 4, le part.ile terreni 449 e 452 del Fg. 27 sono state acquistate dai Sigg.ri debitore esecutato 2 e dal coniuge giusto atto di c.v. del 24.07.1978 rep. N.



57925 e rogato dal Notaio Guzzardi Michele con sede in Adrano, pervenuto dai sigg.ri [REDACTED]

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;

Nella documentazione reperita all'interno del fascicolo della presente procedura esecutiva e depositata in atti sono state reperite sufficienti informazioni utili alla redazione della presente relazione di stima, altre ulteriori informazioni, documentazioni e certificazioni sono altresì reperite dallo scrivente in fase di istruzione della pratica.

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;

A seguito di ispezioni ipotecarie, solo relativamente all'immobile sito in Biancavilla e censito al N.C.E.U. al Fg. 36, P.IIa 244, Sub 2, è stata riscontrata una iscrizione per ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscrizione del 24.10.2005, reg. part. 24573, reg. gen. 69222) giusto atto di mutuo rep. 7991/1622 del 21.10.2005 (a seguito di stipula di atto di compravendita).

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;

Relativamente all'immobile di cui al punto 1 e sito in Biancavilla, censito al N.C.E.U. al Fg. 36, P.IIa 244, sub 2, pur essendo regolarmente censito in catasto, viste le modifiche interne, si rende necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA, e causale diversa distribuzione interna, operazione necessaria al fine di avere una planimetria catastale pienamente conforme allo stato di fatto dei luoghi, tale variazione non implicherà variazione di identificativi catastali, che rimarranno pertanto invariati.

Relativamente all'immobile di cui al punto 2 e sito in Adrano Via Etna n. 23, si precisa che per lo stesso in atto censito in catasto fabbricati al Fg. 79, P.IIa 2177, sub 1 (ex Fg. 79, P.IIa 9056) non è



presenta alcuna planimetria in atti, pertanto occorrerebbe procedere con la redazione di pratica DOCFA per presentazione di planimetria mancante.

Relativamente all'immobile di cui al punto 3 e sito in Adrano Via Etna n. 21, angolo Via Madrid, si precisa che lo stesso in atto risulta essere censito in catasto al Fg. 79, P.Illa 4720, con ultima planimetria catastale presentata in data 02.08.2012.

Relativamente agli immobili di cui al punto 4 e siti in Adrano, C.da D'Urso pur citati nell'atto di pignoramento come particelle terreni, trattasi invece di un corpo di fabbrica e relativa corte circostante, già iscritto al catasto dei fabbricati al Fg. 27, P.Illa 452. La planimetria catastale in atti, salvo piccole modifiche interne, risulta essere conforme allo stato di fatto dei luoghi.

Si segnala la presenza sui luoghi di un piccolo corpo adibito a forno / legnaia non accatastato, abusivamente realizzato, e non compreso nella pratica di condono edilizio presentata per il fabbricato principale.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono tutti dei fabbricati residenziali, alcuni dei quali comprendono delle aree esterne di pertinenza (corte, giardino, etc.), ma censiti al catasto fabbricati, pertanto non essendo presenti appezzamenti o lotti di terreno non vi è la necessità di dover acquisire alcuna certificazione di destinazione urbanistica.

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;

Relativamente all'immobile di cui al punto 1 e sito in Biancavilla Via Laudani, censito al N.C.E.U. al Fg. 36, P.Illa 244, Sub 2, a seguito di ispezione sulla banca dati della Conservatoria, si rileva una trascrizione di Concessione Edilizia n. 26504 rilasciata dal Comune di Biancavilla in data 21.10.1997.

Dal punto di vista catastale, a seguito di ricerche in busta si rileva una data di ristrutturazione totale nel 1972, seppur l'attuale planimetria catastale è stata presentata nel 1986.



Dal sopralluogo effettuato è stata accertata una lieve difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la conformazione interna dei vari ambienti rappresentata nella relativa planimetria catastale; risulta infatti mancante la parete divisoria interna tra il corridoio ed il vano cucina. Si è inoltre riscontrata anche una lieve modifica della conformazione esterna del prospetto prospiciente strada, infatti l'apertura presente nel vano cucina – soggiorno che allo stato attuale è costituita da una finestra, in origine (come indicato nella planimetria catastale) era una porta.

Allo stato attuale non sono state accertate istanze di condono edilizio e/o istanze di regolarizzazione delle lievi difformità presenti, ciò nonostante pur non potendo affermare la piena conformità dell'immobile alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, si può comunque attestare che le difformità riscontrate possono essere oggetto di facile regolarizzazione mediante presentazione di CILA ovvero SCIA in sanatoria al Comune.

Relativamente all'immobile di cui al punto 2, pur non avendo avuto alcun riscontro circa l'epoca della sua realizzazione ovvero della sua regolarità urbanistica ovvero di estremi di provvedimenti autorizzatori, si desume che lo stesso per conformazione e tipologia costruttiva possa essere stato realizzato in data antecedente il 1939, data per la quale è presente un'iscrizione al catasto con scheda n° 16240526.

Relativamente all'immobile di cui al punto 3, pur non avendo avuto alcun riscontro circa l'epoca della sua realizzazione ovvero della sua regolarità urbanistica, si presume che lo stesso per conformazione e tipologia costruttiva possa essere stato realizzato in data antecedente il 1967, già in catasto dal 1974.

Relativamente all'immobile di cui al punto 4, sito in Adrano C.da D'urso, si è riscontrata la presenza di una pratica di condono edilizio presentata, ai sensi della L. 724/94 e s. m. ed i. – dal debitore esecutato, Prat. n°1423, con Prot. n°5023 del 28/02/1995.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, eseguito in data 09.07.2019, è stato verificato lo stato della pratica e la completezza della documentazione prevista per Legge, dall'esame del relativo fascicolo è emerso che la proprietà non ha provveduto ad integrare la documentazione mancante e richiesta dal Comune con lettera del 16.10.2007, pertanto la pratica risulta ancora indefinita per carenza di documentazione.

L'istanza di condono edilizio presentata è comunque relativa al solo fabbricato ad una sola elevazione fuoriterza, per una superficie complessiva di mq 59,24. **Non viene pertanto compreso il piccolo corpo di fabbrica adibito a locale legnaia / forno, avente una superficie di circa 12 mq.**



Per la definizione della pratica sono inoltre necessari i pareri degli Enti preposti quali Parco Etna, Soprintendenza BBCCAA, Genio Civile, etc., oltre che i pagamenti a conguaglio tra l'importo per oblazione e oneri definiti dal Comune e l'importo degli oneri auto dichiarati, ovvero già corrisposti.

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

Relativamente all'immobile di cui al punto 1, sito in Biancavilla Via Laudani, censito al N.C.E.U. al Fg. 36, P.IIa 244, Sub 2, in considerazione della presenza di piccole difformità sullo stato di fatto rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla C.E. rilasciata, si può attestare la possibilità di regolarizzazione di tale opere abusive, mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/01, prevedendo un costo per il pagamento di una sanzione amm.va pari ad €. 516, oltre diritti di istruttoria, oneri comunali e competenze tecniche per l'espletamento delle pratiche.

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

IMMOBILE 4

Come già descritto, relativamente all'immobile sito in Adrano C.da D'urso, si è riscontrata la presenza di una pratica di condono edilizio presentata, ai sensi della L. 724/94 e s. m. ed i. – dal debitore esecutato 2, Prat. n°1423, con Prot. n°5023 del 28/02/1995.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, eseguito in data 09.07.2019, è stato verificato lo stato della pratica e la completezza della documentazione prevista per Legge, dall'esame del relativo fascicolo è emerso che la proprietà non ha provveduto ad



integrare la documentazione mancante e richiesta dal Comune con lettera del 16.10.2007, pertanto la pratica risulta ancora indefinita per carenza di documentazione.

L'istanza di condono edilizio presentata è comunque relativa al solo fabbricato ad una sola elevazione fuoriterza, per una superficie complessiva di mq 59,24. **Non viene pertanto compreso il piccolo corpo di fabbrica adibito a locale legnaia / forno, avente una superficie di circa 12 mq.**

Per la definizione della pratica sono inoltre necessari i pareri degli Enti preposti quali Parco Etna, Soprintendenza BBCCAA, Genio Civile, etc., oltre che i pagamenti a conguaglio tra l'importo per oblazione e oneri definiti dal Comune e l'importo degli oneri auto dichiarati, ovvero già corrisposti. Relativamente ai pagamenti per oblazione ed oneri, si precisa che risultano essere già stati pagati le somme autodeterminate per un importo di €. 2.202,83 per oblazione ed €. 372,52 per oneri concessori.

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

Nessuno degli immobili compresi nella presente procedura presenta situazioni di insanabilità di opere difformi e/o abusive, ad eccezione di un piccolo corpo di fabbrica, realizzato nell'area di pertinenza esterna dell'immobile sito in Adrano, C.da D'Urso censito al Fg. 27, P.Ila 452, adibito a locale di sgombero, legnaia - forno. Si ritiene che detto manufatto debba essere pertanto demolito.

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

Per gli tutti immobili compresi nel presente pignoramento non vi è esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni oggetto della presente.

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

Per gli immobili compresi nel presente pignoramento non vi è esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni oggetto della presente.



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

Gli immobili compresi nel presente pignoramento sono di proprietà degli esecutati, le aree su cui sono stati realizzati i fabbricati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

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

Relativamente all'immobile di cui al punto 1, sito in Biancavilla Via Laudani, censito al N.C.E.U. al Fg. 36, P.lla 244, Sub 2, pur essendo compreso all'interno di un piccolo edificio composto da più unità immobiliari, da notizie avute, non risulta essere costituito condominio pertanto non vi sono in atto spese fisse di gestione e/o di manutenzione ovvero di eventuali spese straordinarie già deliberate o non pagate negli ultimi 2 anni.

Non risulta alcuna spesa neanche sugli altri immobili, che sono comunque tutti autonomi.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Relativamente all'immobile ubicato nel Comune di Biancavilla Via Laudani, durante il sopralluogo effettuato risultava presente la madre della proprietaria ed il nonno della proprietaria oltre che ad essere utilizzato dalla proprietaria debitore esecutato 1.

Da notizie avute per lo stesso immobile, alla data del sopralluogo, non sono stati stipulati contratti di locazione.

Relativamente agli immobili di cui al punto 2 e 3 ed ubicato nel Comune di Adrano, Via Madrid angolo Via Etna n. 21 e 23, gli stessi si trovano in atto occupati dal debitore esecutato 2.

Relativamente all'immobile di cui al punto 4, ubicato nel Comune di Adrano, C.da D'urso, lo stesso è risultato inabitato ed in disuso già da diverso tempo.

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le



caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

IMMOBILE 1

L'immobile in questione, è un appartamento ubicato al p. terra di un edificio avente destinazione residenziale, sito nel Comune di Biancavilla e precisamente in Via Laudani n.ri 66-68-70.

Nello stato di fatto al suo interno l'u.i.u. si compone dei seguenti ambienti: n. 1 cucina-soggiorno, n. 1 cameretta, n. 1 camera da letto, n. 1 vano soggiorno, n. 1 servizio igienico, n. 1 piccolo ripostiglio sottoscala. Il vano cucina-soggiorno confina inoltre con l'ingresso comune, con ingresso dal civico n. 66, da cui è possibile accedere anche all'appartamento, di altra ditta, sito al piano primo.

Tale casa terrana confina su tre lati con edifici limitrofi posti in aderenza e su un lato con pubblica via (Via Laudani), in particolare: sul lato nord-est è confinante con altra u.i.u. (civ. n° 72 di Via Laudani); sul lato sud-est confina con la Via Laudani; sul lato sud-ovest è confinante con altra u.i.u. (posta ad angolo tra la Via Laudani e la Via Ruggero Grieco) mentre sul lato nord-ovest è confinante con altro immobile, sempre posto in aderenza.

La zona risulta essere del tutto urbanizzata, dotata di strutture viarie di modeste dimensioni, ad un solo senso di marcia; non sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi pubblici e/o privati.

Relativamente alle finiture interne ed esterne l'immobile si presenta rifinito con materiali di tipo economico aventi caratteristiche tipologiche tipiche dell'epoca della sua realizzazione.

La facciata esterna dell'immobile risulta essere rivestita da intonaco con fascia in pietra lavica sulla parte inferiore.

L'immobile è stato realizzato nel 1972, così come si evince dalla documentazione catastale reperita nella busta d'archivio; allo stato attuale, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risulta essere sufficiente.

La struttura portante della costruzione è del tipo misto in muratura e c.a. con solai piani in latero-cemento.

La pavimentazione dei vari ambienti è caratterizzata da piastrelle in scaglie di marmo e/o monocottura; le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle in maiolica.



Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura, le pareti di alcuni ambienti sono rivestite con carta da parati.

Alcuni ambienti presentano la parte bassa delle pareti rivestita con pannelli in legno.

Il servizio igienico risulta essere composto da n. 4 apparecchi igienico-sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia).

Le aperture esterne sono caratterizzate da infissi in legno con vetri singoli, corredati da scuri interni in legno; le aperture interne sono in legno tamburato.

L'immobile risulta essere dotato dei comuni impianti tecnologici (imp.to idrico, scarico, elettrico, igienico-sanitario, gas, etc.)

L'immobile risulta essere dotato anche di impianto di riscaldamento con piastre in alluminio collegato ad una caldaia che alimenta anche i locali di altra u.i.u. sita al piano soprastante.

L'acqua calda sanitaria è anch'essa prodotta dalla stessa caldaia.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 3.65 m., la superficie utile dei vari ambienti è di circa 57 mq., oltre il piccolo sottoscala, mentre la superficie commerciale è pari a 73 mq.

IMMOBILE 2

L'immobile in questione è un'abitazione terrana, di antica costruzione, sita nel Comune di Adrano e precisamente in Via Etna n. 23.

Nello stato di fatto l'immobile al suo interno si compone di un unico ambiente, oltre accessori.

La superficie utile complessiva è pari a circa 29 mq., (dim. 5.60*5.20 circa)

L'altezza del locale va da un minimo di 2.50 m. ad un max di 3.40 m.

Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura portante e rifinite con intonaco del tipo civile; il soffitto presenta un rivestimento in legno tipo perlinato.

La copertura è caratterizzata da tetto ad unica falca inclinata, avente orditura in legno e superiore rivestimento con coppi siciliani.

L'immobile è dotato di una unica grande apertura, caratterizzata da un portone con 4 ante in ferro e vetri, prospiciente sulla Via Etna.

All'interno è presente un piccolo forno.

È inoltre presente un piccolo spazio del sottotetto, creato con un soppalco ed adibito a deposito di masserizie, tale spazio risulta essere raggiungibile attraverso una scaletta in legno.

L'immobile è dotato dei comuni impianti tecnologici.



IMMOBILE 3

Allo stato attuale l'immobile si trova ubicato in Via Etna n. 21 angolo Via Madrid n. 2 – 2a, e si articola su un piano terra, piano primo e piano secondo, in catasto censito al Fg. 79, P.lla 4720, e presenta una categoria catastale A/4, classe 6, consistenza di 5 vani.

Tale immobile confina sul lato ovest con la Via Etna, sul lato nord con la Via Madrid e su due lati in aderenza con altra ditta, in particolare sul lato sud confina con immobile di proprietà degli stessi esecutati, identificato oggi in catasto con la p.lla 2177, sub 1, mentre sul lato est è confinante con immobile di altra ditta.

La presente descrizione è sintetica poiché a seguito di richiesta del creditore il Giudice dell'Esecuzione in data 02.11.2011 ha provveduto alla cancellazione della trascrizione del pignoramento su tale immobile.

IMMOBILE 4

L'immobile in questione si compone di un lotto di terreno, di forma rettangolare, dalla superficie di circa 500 mq, all'interno del quale è stato edificato un piccolo fabbricato ad una sola elevazione fuoriterra, utilizzato come dimora occasionale, specie nella stagione estiva, che si trova ubicato nella periferia a nord-est del Comune di Adrano e precisamente in C.da D'Urso, facente parte di un comprensorio costituito da altre abitazioni simili, che si trova a circa 6-km di distanza dal centro abitato di Adrano.

Detto immobile si trova posto all'interno di un raggruppamento di abitazioni prevalentemente ad uso saltuario / stagionale; detta proprietà è raggiungibile attraverso delle stradelle private, diramate da pubblica via.

Da notizie avute, l'epoca della realizzazione della costruzione risale intorno agli inizi degli anni ottanta.

Il corpo di fabbrica realizzato presenta una struttura portante in c.a. e con copertura caratterizzata da tetto a doppia falda inclinata rivestite con tegole di tipo marsigliesi.

Detta costruzione è stata realizzata su un terrazzamento artificiale, posto ad una quota più alta di circa 3 mt. Rispetto alla quota della stradella d'ingresso e della porzione di terreno posto all'ingresso del lotto.

Al suo interno l'immobile si compone dei seguenti ambienti: n.1 vano cucina-soggiorno (sup. di 26.50 mq.), n. 2 camerette (sup. 6.70+6.70 mq.) n. 1 vano letto (sup. 10.10 mq.) e da n. 1 servizio igienico (sup. 4.50 mq.), detti ambienti sono messi in comunicazione attraverso un piccolo disimpegno interno (sup. 3.25 mq.).

La superficie utile complessiva è pari a circa 58mq., mentre la superficie lorda è pari a 71 mq. L'altezza interna dei locali è di 2.60 mt.



Sul lato sud, in aderenza alla costruzione è inoltre presente una terrazza avente una superficie di circa 37 mq, sulla quale è stato realizzato anche un portico con copertura in tegole, avente una superficie di circa 16 mq.

Nella parte sottostante la suddetta terrazza è presente una vasca in c.a. di raccolta acqua.

Il lotto di terreno presenta delle quote altimetriche variabili, il corpo di fabbrica e l'attigua terrazza soprastante la riserva idrica è raggiungibile attraverso una rampa di scale.

Il lotto di terreno si presenta delimitato e recintato con paletti in ferro e rete metallica, accessibile tramite un cancello carrabile in ferro; Le finiture interne ed esterne dell'immobile sono di tipo economico, risalenti all'epoca della sua realizzazione, le aperture esterne sono caratterizzate da infissi esterni in metallo e vetri singoli, gli infissi interni sono in legno tamburato. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura.

L'immobile risulta essere dotato degli essenziali impianti tecnologici, ma è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Le pareti ed i soffitti interni dei locali sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura.

In diversi punti dei vari ambienti, sia sulla parte bassa delle pareti perimetrali, che in corrispondenza degli infissi, ovvero in alcuni punti dei soffitti sono presenti macchie di umidità diffusa, causate e derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche dall'esterno ovvero dalla soprastante copertura e/o dalla facciata esterna in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, sia derivanti da umidità da risalita (vedasi documentazione fotografica allegata)

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione mediocre, necessitando pertanto di diversi interventi di ripristino e di manutenzione.

Oltre ai locali sopra indicati, che costituiscono il fabbricato principale, sulla parte iniziale del lotto di terreno insiste inoltre anche un piccolo locale forno, avente una superficie utile interna di circa 12 mq. ed una superficie lorda di circa 16 mq. Tale pertinenza presenta un soffitto inclinato, al suo interno l'altezza media interna è pari a circa 2,50 m.

L'intera particella 452 confina per tre lati (nord, est ed ovest) con altra proprietà mentre sul lato sud è confinante con la stradella privata di accesso (che non risulta essere rappresentata in mappa).

L'intera consistenza del lotto di terreno, ovvero della p.lla 452 ove è stato realizzato l'edificio è pari a 531 mq. (superficie catastale, derivante dalla fusione della p.lla 449 (mq. 225) e 452 (mq. 306), effettuata con tipo mappale del 15.04.1993); tale superficie, comprende inoltre la quota parte di stradella di accesso privata ad uso comune anche dagli altri proprietari dei lotti adiacenti.)



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

CRITERI E MODALITA' DI STIMA GENERALI

Per quanto attiene al valore venale in libera contrattazione degli immobili oggetto della presente, il sottoscritto riassume qui di seguito i criteri ed i valori ai quali è pervenuto con giudizio.

Per pervenire alla determinazione del valore di mercato degli immobili, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (piano di ubicazione, esposizione, rifiniture, stato di conservazione, etc.) ed estrinseche (centralità della zona, ubicazione, richiesta di mercato etc.), gli immobili sono stati considerati, non in base alle sue condizioni ottimali o potenziali, ma soltanto in base a delle condizioni che, secondo giudizio obiettivo dell'esperto, si sono ritenute normali.

I criteri di stima che si possono adottare per accertare il valore di mercato dell'immobile sono di tipo analitico o sintetico.

In particolare la stima "analitica" tende alla ricerca del probabile valore di mercato attraverso la determinazione del reddito annuo che il bene produce e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

La stima "sintetica", invece, giunge alla determinazione del valore richiesto tramite la comparazione con altri immobili con prezzo noto e con pari requisiti, ed avviene nell'ambito di un gruppo uniforme per condizioni, sia intrinseche che estrinseche.

Il secondo metodo, ovvero la stima di tipo sintetico-comparativa, talvolta risulta più idoneo per la stima del tipo in questione in quanto è più vicino alla variabilità e agli sbalzi di prezzi del mercato di vendita, e risulta un riferimento idoneo per il caso in esame.

Sono state effettuate diverse indagini di mercato, dalle quali sono stati opportunamente dedotti dei prezzi medi, prendendo visione di annunci e pubblicazioni aventi per oggetto immobili siti nella zona interessata ed aventi caratteristiche di superficie simili all'oggetto della stima.

L'immobile da stimare deve essere inoltre valutato in condizioni di "ordinarietà", in modo tale che il valore corrisponda effettivamente alla situazione di riferimento, tenendo conto delle condizioni peggiori o migliori rispetto a quelle ordinarie (o normali), e provvedendo alle opportune aggiunte e/o detrazioni rispetto al valore ordinario per riportare quest'ultimo alle reali condizioni.



Inoltre si è fatto riferimento anche ad alcuni parametri ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, redatta a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e precisamente agli ultimi valori pubblicati (valori riferiti al 2° semestre del 2018), in relazione alla tipologia di immobili oggetto della presente e riferiti alla superficie lorda degli immobili.

IMMOBILE 1

Determinazione del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale (all.to C del D.P.R. 138/98 norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

1) sup. lorda corpo di fabbrica: 73 mq.;

2) sup. pertinenze: 0 mq.

Sommano una sup. commerciale: 73,00 mq.

Si è tenuto conto anche dei valori di locazione fissati da un minimo di 2.40 €/mq per mese a 3.30 €/mq al mese per la capitalizzazione del reddito.

Determinazione del valore di mercato unitario per immobili urbani (mq):

Valore di mercato unitario da O.M.I. (per tipol. abit. di tipo economico – zona centrale nucleo storico):

valore compreso da € 520/mq. ad € 730/mq.

Valore di mercato unitario adottato a seguito di indagini di mercato e media dei valori ricavati: € 650/mq.

Valore di mercato: 73,00 mq. x € 650,00 = € 47.450

Tale importo è da considerarsi al lordo della riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

IMMOBILE 2

Determinazione del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale (all.to C del D.P.R. 138/98 norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

1) sup. lorda corpo di fabbrica: 32 mq.;

2) sup. pertinenze: 0 mq.

Sommano una sup. commerciale: 32 mq.



Si è tenuto conto anche dei valori di locazione fissati da un minimo di 1.60 €/mq per mese a 2.40 €/mq al mese per la capitalizzazione del reddito.

Determinazione del valore di mercato unitario per immobili urbani (mq):

Valore di mercato unitario da O.M.I. (per tipol abit. di tipo economico – zona centrale nucleo storico):

valore compreso da € 470/mq. ad € 700/mq.

Valore di mercato unitario adottato a seguito di indagini di mercato e media dei valori ricavati: € 470/mq.

Valore di mercato: 32,00 mq. x € 470,00 = € 15.040

In considerazione dello stato di scarsa manutenzione e di conservazione dell'immobile con problematiche di umidità diffusa su pareti e soffitti si ritiene di decurtare per i necessari lavori di ripristino, una percentuale pari al 10%, pertanto:

Valore di mercato: € 15.040*0.90 = € 13.536

Tale importo è da considerarsi al lordo della riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

IMMOBILE 4

Determinazione del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale (all.to C del D.P.R. #138/98 norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria):

1) sup. lorda corpo di fabbrica: 71 mq.;

2) sup. pertinenze: 37 mq. (terrazza)

coefficienti di omogeneizzazione:

0.30 fino a 25 mq.;

0.10 per superfici eccedenti

pertanto: $(25*0.30+12*0.10) = 8.70$ mq.

3) sup. aree esterne: tot. $(531-108) = 423$ mq.

coefficienti di omogeneizzazione:

0.10

pertanto: $(423*0.10) = 42,30$ mq.

Sommano una sup. commerciale: 122,00 mq.

Si è tenuto conto anche dei valori di locazione fissati da un minimo di 2.30 €/mq per mese a 3.30 €/mq al mese per la capitalizzazione del reddito.



Determinazione del valore di mercato unitario per immobili urbani (mq):

Valore di mercato unitario da O.M.I. (per tipol abit. villino - zona extraurbana):

valore compreso da € 700/mq. ad € 980/mq.

Valore di mercato unitario adottato a seguito di indagini di mercato e media dei valori ricavati: € 700/mq.

Valore di mercato: 122,00 mq. x € 700,00 = € 85.400

In considerazione dello stato di scarsa manutenzione e di conservazione dell'immobile con problematiche di umidità diffusa su pareti e soffitti si ritiene di decurtare per i necessari lavori di ripristino, una percentuale pari al 10%, pertanto:

Valore di mercato: € 85.400*0.90 = € 76.860

Tale importo è da considerarsi al lordo della riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

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

Relativamente ai prezzi di mercato determinati come sopra esposto (punto s) si dovrà tener conto della riduzione per assenza di garanzia pari ad un'aliquota del 20% (immobili aventi una vetustà maggiore a 30 anni), pertanto avremo:

IMMOBILE 1 – sito in Biancavilla Via Laudani

Valore di mercato determinato: € 47.450

Riduzione (nella misura del 20%): Valore ridotto: € 37.960

IMMOBILE 2 – sito in Adrano Via Etna n. 23

Valore di mercato determinato: € 13.536

Riduzione (nella misura del 20%): Valore ridotto: € 10.829

IMMOBILE 4 – sito in Adrano C.da D'urso

Valore di mercato determinato: € 76.860

Riduzione (nella misura del 20%): Valore ridotto: € 61.488

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



Relativamente agli immobili facenti parte della procedura esecutiva in oggetto, pare opportuno che gli stessi possono essere trasferiti singolarmente.

v. 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;

In allegato alla presente si riporta la documentazione fotografica di ciascun immobile visionato, effettuata sia internamente nei vari ambienti che all'esterno.

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

Relativamente all'immobile di cui al punto 1, ubicato nel Comune di Biancavilla Via Laudani, il bene in questione è di esclusiva proprietà solo del debitore esecutato 1, pertanto non vi è alcuna difficoltà di vendita di quote indivise.

Relativamente agli immobili di cui ai punti 2, 3 e 4 ed ubicati nel Comune di Adrano essendo i beni in questione in comproprietà, secondo le rispettive quote, tra più comproprietari, che però risultano essere tutti soggetti debitori esecutati con la procedura esecutiva oggetto della presente, non vi è alcuna difficoltà di vendita degli immobili, non essendo presenti soggetti terzi non esecutati, che vantino diritti, anche in quota, sui beni pignorati, pertanto non si rende necessario ipotizzare alcun frazionamento negli immobili.

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad



essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Come sopra contemplato e relazionato, per gli immobili oggetto della presente non vi è la necessità di predisporre alcun progetto di divisione che tenga conto delle quote di ogni comproprietario.

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto fin qui descritto e relazionato nei vari punti che compongono la presente relazione, in merito agli immobili compresi nella procedura esecutiva di cui in oggetto, il sottoscritto tecnico incaricato, indica le stime per singoli lotti come appresso descritto:

Lotto 1: Immobile sito in Biancavilla, importo a base d'asta: €. 37.960

Lotto 2: Immobile sito in Adrano Via Etna n. 23, importo a base d'asta: €. 10.829

Lotto 3: Immobile sito in Adrano C.da D'Urso, importo a base d'asta: €. 61.488

ALLEGATI (IN COPIA PARZIALE. PER TUTELA PRIVACY)

La relazione si completa con i seguenti documenti che elencati qui di seguito, si allegano alla presente:

All.to 1: Estratti di mappa:

- mappa terreni Comune di Adrano Fg. 79, (immobile Via Etna ang. Via Madrid)
- mappa terreni Comune di Adrano Fg. 27, (Immobile C.da D'urso)
- mappa terreni Comune di Biancavilla Fg. 36, (Immobile Via Laudani)

All.to 2: Planimetrie catastali per:

- immobile sito in Biancavilla Via Laudani.
- immobile sito in Adrano C.da D'urso,

All.to 3: Visure catastali Nominative

All.to 4: Visure catastali attuali e/o storiche per:

- immobile sito in Biancavilla Via Laudani.
- immobili siti in Adrano Via Etna 21 ang. Via Madrid,2-2a
- immobile sito in Adrano C.da D'Urso,

All.to 5: Visure ipotecarie sui seguenti immobili e/o note di trascrizione:

- immobile sito in Biancavilla Via Laudani.
- C.E. per l' immobile sito in Biancavilla Via Laudani.
- immobile sito in Adrano C.da D'urso,



- denuncia di successione

All.to 6: Documentazione fotografica:

- immobile sito in Biancavilla Via Laudani.
- immobile sito in Adrano Via Etna 23
- immobile sito in Adrano C.da D'Ursò,

All.to 7: Planimetria di rilievo dell'immobile sito in Adrano Via Etna 23;

All.to 8: Schede Quotazioni banca dati O.M.I. dei valori riferiti all'ultimo semestre 2018;

All.to 9: Verbale delle operazioni peritali

Catania, li 02/08/2019

IL TECNICO

(Dott. Ing. Mario Spampinato)

