

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 586/2019 R.G. Es.
Promossa da AMCO (e per essa SISTEMIA s.p.a.) .
G.E.:Avv. Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale dei sopralluoghi;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Ortofoto e piante, unità in Mascali, via Spiaggia n. 359, 369, Scala H, P. 2°-3° e S1;
- 4 4.1 Visura e planimetria catastale, unità in Mascali, via Spiaggia n. 359, Scala H, P. 2°-3°
4.2. Visura e planimetria catastale, unità in Mascali, via Spiaggia n. 369, P. S1;
- 5 5.1 Concessione Edilizia N. 2398 del 28/11/1981 e Abitabilità del 17/6/1986;
5.2 Copia stralcio planimetrie della variante del 29/5/1986;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 Copia atto di vendita del 30/9/2008;
- 8 Copia dell'estratto conto inviato dall'amministratore del Condominio;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 586/2019 R.G. Es.

Promossa da AMCO (e per essa SISTEMIA s.p.a.)

G.E.: avv. Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

1. PREMESSE	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	6
4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.	7
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.	7
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.	8
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.	8
8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI	9
9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.	9
10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.	10
11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	11
13. CONCLUSIONI.....	15

1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 27/6/2023, notificato via PEC in data 28/6/2023, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccia con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima, in sostituzione di altro Tecnico, in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente 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 note relative), 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 morti 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 di 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 (trascrizioni ed iscrizioni) 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 di 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 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e 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 restano 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 in opponibile 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 di perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

q. Accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad



esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile 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 conservazione 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 quadrato 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 misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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. 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;

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 del



valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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."

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. **In data 4/7/2023 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento.**

Le operazioni peritali si sono svolte in data 27/7/2023 e per l'assenza del debitore esecutato non è stato possibile accedere in tale data alle unità immobiliari. Rintracciato telefonicamente il proprietario è stata concordata la data del 3/10/2023 per l'accesso alle unità immobiliari, avvenuto alla presenza della debitrice esecutata, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie delle unità immobiliari, in Mascali, via Spiaggia N. 359, scala H interno 9 e 5 (allegato n. 3), le planimetrie e le visure catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica delle unità immobiliari (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia dell'atto di compravendita del 30/10/2006 (allegato n. 7), la copia dell'estratto conto inviata dall'Amministratore del Condominio (allegato n. 8).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- 1) *"Piena proprietà abitazione di tipo economico nel Comune di Mascali, via Spiaggia s.n. (n. 359), scala H, interno 9, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 46, part. 478, sub 97, categoria A/3, vani 3, piano n. 2;*
- 2) *Piena proprietà di stalle scuderia rimessa, autorimessa in Comune di Mascali via Spiaggia s.n. (n.*



359), interno 5, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 46, part. 478, sub 131, categoria C/6, piano 1S, mq 11. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto”.

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall’esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dell’atto di provenienza (allegato n. 7) è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e precisamente:

1) Unità immobiliare in Mascali, via Spiaggia n. 359, scala H, interno 9, al N.C.E.U. foglio 46, part. 478, sub 97 piano n. 2;

Trattasi di appartamento al secondo piano della palazzina “H”, facente parte del complesso edilizio sito in Mascali, contrada Sant’Anna, via Spiaggia N. 359, composto da due vani ed accessori, con annessa, quale pertinenza esclusiva, la corrispondente sezione della sovrastante terrazza. Nell’insieme confinante a nord con area su corte di pertinenza esclusiva dell’appartamento ubicato al piano terra, contraddistinto dall’interno “1”, ad est con scala condominiale, a sud con l’appartamento contraddistinto con l’interno “10”, e ad ovest con l’appartamento contraddistinto con l’interno “11”, salvi migliori confini. Al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 46, particella 478, sub 97, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq 58, totale escluse aree scoperte mq 49, rendita € 209,17, via Spiaggia N. 353-359, scala “H”, interno 9, piano 2-3, in ditta alla debitrice eseguita con proprietà 1/1, regime bene personale. **Il rilievo dei luoghi, eseguito dallo scrivente, coincide con le planimetrie catastali.**

2) Posto auto in Mascali via Spiaggia n. 369, interno 5, al N.C.E.U., foglio 46, part. 478, sub 131, piano 1S, mq 11”.

Trattasi di posto auto all’aperto con accesso da via Spiaggia n. 369, contraddistinto con il numero “5”, della superficie catastale di circa mq 11, nell’insieme confinante a nord con scivola condominiale di accesso ai vari garage, ad est con il posto auto contraddistinto con il numero “6”, a



sud con proprietà [REDACTED] aventi causa e ad ovest con il posto auto contraddistinto con il numero "4", salvi migliori confini. Al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 46, particella 478, sub 131, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, superficie catastale totale mq 11, rendita € 19,88, via Spiaggia N. 349-369, interno 5, piano S-1, in ditta alla debitrice eseguita con proprietà 1/1, regime bene personale. Il rilievo dei luoghi, eseguito dallo scrivente, coincide con la planimetrie catastale.

I dati riportati nella nota di trascrizione del 29/8/2019 ai NN. 35406/26232 relativi alla trascrizione del Pignoramento sono corretti. Il pignoramento ha colpito la quota spettante alla debitrice eseguita.

4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- 1) Unità immobiliare in Mascali, via Spiaggia n. 359, scala H, interno 9, al N.C.E.U. foglio 46, part. 478, sub 97 piano n. 2;
- 2) Posto auto in Mascali via Spiaggia n. 369, interno 5, al N.C.E.U., foglio 46, part. 478, sub 131, piano 1S, mq 11".

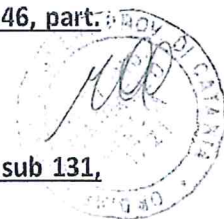
figurano intestate alla debitrice eseguita con proprietà 1/1, regime bene personale.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata e dalla copia del titolo di proprietà (allegato n. 7) emerge quanto nel seguito riportato.

- 1) Unità immobiliare in Mascali, via Spiaggia n. 359, scala H, interno 9, al N.C.E.U. foglio 46, part. 478, sub 97 piano n. 2;
- 2) Posto auto in Mascali via Spiaggia n. 369, interno 5, al N.C.E.U., foglio 46, part. 478, sub 131, piano 1S, mq 11".

Le unità immobiliari sono di proprietà per l'intero della debitrice eseguita per esserle pervenute



giusta atto di compravendita del 30/9/2008 in notar Boscarino Giuseppe da Catania , rep n. 261707/21846, trascritto il 8/10/2008 ai NN. 57326/36682, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED] ai quali a loro volta era pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 5/9/1986 in notar Grasso di Giarre, trascritto il 18/9/1986 ai NN. 29703/23445 da parte della società [REDACTED]

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Dalle visure ipotecarie allegate alla presente (vedasi allegato n. 6), e dalla relazione notarile emerge che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti formalità gravanti come segue.

- **Ipoteca volontaria** ai NN. 57327/12004, del 8/10/2008, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30/9/2008 ai rogiti del notaio Boscarino Giuseppe da Catania, rep. N. 261708/21847, a favore della a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, contro la debitrice esecutata, per un montante di € 244.000,00 ed un capitale di € 122.000,00, durata 30 anni gravante per l'intera proprietà sulle particelle in Mascali, al foglio 46, particella 478, sub 97, via Spiaggia N. 353-359, scala "H", interno 9, piano 2-3, e foglio 46, particella 478, sub 131, categoria C/6, via Spiaggia N. 349-369, interno 5, piano S-1.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 29/8/2019 ai NN. 35406/26232, in favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, contro la debitrice esecutata, gravante per l'intera proprietà sulle particelle in Mascali, al foglio 46, particella 478, sub 97, via Spiaggia N. 353-359, scala "H", interno 9, piano 2-3, e foglio 46, particella 478, sub 131, categoria C/6, via Spiaggia N. 349-369, interno 5, piano S-1.

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita in data 9/11/2023 e visionata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali, e dall'atto del 30/9/2008, emerge quanto segue:



- Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia N. 2398, rilasciata dal Comune di Mascali in data 28/11/1981 (allegato n. 5.1), rilasciata a nom [redacted] Amministratore unico della [redacted] e successiva variante N. 3220 del 29/5/1986. In data 17/6/1986 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità (allegato n. 5.1).
- Le planimetrie dell'intero complesso edilizio e delle unità immobiliari sono riportate in stralcio nell'allegato n. 5.2. **Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie autorizzate.**

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI

In seno all'atto di vendita del 30/9/2008 (allegato n. 7) si legge a pagina 5, rigo 4 ..."*Quanto sopra venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto di diritto, dalla situazione dei luoghi, e da titoli legalmente trascritti, con le relative azioni e ragioni, con la comproprietà proporzionale delle parti e dei servizi comuni costituenti condominio dell'intero complesso edilizio e di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto e allo stesso relativi, con tutti gli obblighi, i patti e le condizioni contenuti nell'atto a rogito notaio Gaetano Grasso di Giarre del 5/9/1986, rep. 26938/18668 che qui si si debbano intendersi riportati e trascritti*".

L'Amministratore del condominio "**Blue Marine**" a seguito di richiesta dello scrivente ha comunicato l'estratto conto del condomino debitore esecutato (allegato n. 8) da cui si evince le rate condominiali semestrali al **2023** non pagate sono € 248,00 + € 248,00 = € 496,00 per l'unità abitativa ed €4,00 + 4,00 = € 8,00 per il posto auto esterno. Nel caso in esame in caso di vendita l'acquirente può essere costretto a pagare le quote dovute per l'anno in corso e per quello precedente. Nel caso in esame le quote degli ultimi due anni sono pari a circa € 496,00 *2 + € 8,00 + 2 = € **1.008,00**. Nella determinazione del valore dell'immobile si decurteranno queste quote che verranno pagate dall'acquirente al Condominio.



9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi emerge che le unità immobiliari oggetto di Esecuzione alla data dei sopralluoghi non erano utilizzate in quanto le utenze di luce ed acqua erano staccate. Il posto auto esterno da quanto dichiarato dall'esecutata allo scrivente era in uso ad un condomino su autorizzazione dell'esecutata.

10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è ubicato in Mascali, contrada Sant'Anna, con accesso via Spiaggia N. 359 (foto n. 1, 2), e accesso carrabile dal civ. 369 (foto n. 28), nelle immediate vicinanze della spiaggia, a cui si accede attraversando la via Spiaggia. Il complesso residenziale si compone di diverse palazzine a tre elevazioni fuori terra, con un'ampia corte interna a vialetti pedonali e verde ben curato (foto n. 3, 4). All'interno del complesso residenziale le unità in oggetto sono ubicate in posizione sud-ovest (allegato n. 3 e 5.2). Da ogni scala si accede alle unità abitative in numero di quattro per piano, per un totale di 12 unità servite da una scala. La struttura portante dell'intero complesso residenziale è in cemento armato dalle fondazioni alla copertura, con giunti tecnici in corrispondenza di ogni corpo scala. Le facciate sono rifinite con intonaco civile per esterni con parapetti dei balconi in cemento a faccia vista con segni di deterioramento (foto n. 4, 5). Nel seguito si riporta la descrizione delle unità oggetto di Esecuzione.

1) Unità immobiliare in Mascali, via Spiaggia n. 359, scala H, interno 9, al N.C.E.U. foglio 46, part. 478, sub 97 piano n. 2.

Si accede all'unità immobiliare in oggetto dal corpo scala H, attraversando tutta la corte interna al complesso (foto n. 3, 4). Il corpo scala è aperto sui lati nord e sud, e l'appartamento in oggetto ha l'esposizione a nord sulla corte interna del complesso residenziale. Si compone di soggiorno cucina con angolo cottura (foto n. 7, 8, 9, 10), e da disimpegno (foto n. 11) si accede al bagno (foto n. 12), e ad una ampia camera da letto (foto n. 16, 17). Dal soggiorno si accede ad un ampio balcone (foto n.



13, 14, 15) con affaccio sulla corte interna del complesso. Dalla scala si accede a porzione di terrazza esclusiva (foto n. 18, 19, 20, 21), a cui si accede da porzione comune in parte coperta (foto n. 22, 23). Sulla terrazza è collocata una antenna che non è di proprietà dell'esecutata. I pavimenti dell'appartamento e della terrazza sono in ceramica, nel bagno in maiolica. Le pareti sono pitturate con duco-tone, i soffitti sono tinteggiati con diversi tratti danneggiati dall'infiltrazione di umido (foto 9, 14). Le porte interne sono in legno di buona qualità, gli infissi esterni alla veneziana, con infisso in legno e vetri. La porta di ingresso del tipo in legno. L'unità è completa di impianto idrico, elettrico, con i contatori disattivati. La terrazza di pertinenza a terzo piano presenta le fioriere in calcestruzzo con porzioni deteriorate, così pure i parapetti del balcone a secondo piano. La superficie utile interna dell'abitazione dell'unità immobiliare è di circa mq 41,22, la superficie lorda è di circa mq 49,28, la superficie a balcone e terrazza a terzo piano è di circa mq (10,64 + 55,37) = mq 66,01. L'altezza utile del piano secondo è di circa ml 2,70.

2) Posto auto in Mascali via Spiaggia n. 369, interno 5, al N.C.E.U., foglio 46, part. 478, sub 131, piano 1S, mq 11.

Il posto auto esterno è ubicato a piano sottostrada con accesso da cancello dal civico 369 di via Spiaggia (foto n. 28), percorrendo la corsia interna che porta ai garage del seminterrato (foto n. 27), 26, 25). L'unità a secondo piano è raggiungibile dalla scala indicata nella foto n. 24. Il posto auto esterno è indicato dal N. 5, è frontale alla scala (foto n. 24) di accesso alle unità immobiliari. La superficie catastale del posto auto esterno è di circa mq 11.

11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore dell'appartamento a secondo piano si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile



quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare si decurteranno le quote condominiali non versate che verranno pagate dall'acquirente al Condominio.

Per il posto auto esterno, si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili.

12.1 Unità immobiliare in Mascali, via Spiaggia n. 359, scala H, interno 9, al N.C.E.U. foglio 46, part. 478, sub 97 piano n. 2.

12.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{comm.}$)

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. Nella stima in oggetto la porzione di balcone e della terrazza a terzo piano è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25%, fino a mq 25, e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. Si ha:

$$S_{commerc.} = S_{lorda} + S_{balcone + terrazza} = mq 49,28 + mq [(25,00 * 25\%) + (66,01 - 25,00) * 10\%] = 49,28 + [6,25 + 4,10] = mq 49,28 + 10,35 = 59,63 \text{ ed in c.t. mq } 60,00$$

Essendo la superficie a balcone e terrazza a terzo piano mq (10,64 + 55,37) = mq 66,01.

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Appartamento		100%
Stato locativo	Libera	0%
Senza Ascensore	Piano 2°	-10%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Mista e panoramica	5%
Edificio 20 – 40 anni	Normale stato	0%
Riscaldamento	Assente	0%
Tipologia	Civile abitazione	0%
Posizione	Turistica	5%

K = 110%

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 900,00$ €/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$V_{m_1} = 60,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 59.400,00$$

12.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 3,60 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale della bottega è pari a circa 60,00 mq, si ottiene

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 60,00 \times \text{€ / mq}^* \text{ mese } 3,60 \times 12 = \text{€ } 2.592,00$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 2.592,00 \times 0.30 = \text{€ } 777,60$$

Reddito netto annuo:



$$R_n = € 2.592,00 - € 777,60 = € 1.814,40$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,20 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 1.814,40 / 3,20 \% = € 56.700,00$$

12.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$V_m = (€ 59.400,00 + € 56.700,00) / 2 = € 58.050,00$$

12.1.4 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 58.050,00 - € 58.050,00 \times 0.15 = € 49.342,50$$

12.2 Posto auto in Mascali via Spiaggia n. 369, interno 5, al N.C.E.U., foglio 46, part. 478, sub 131, piano 1S, mq 11.

Per il posto auto esterno si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di unità in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) similari. Il valore verrà riferito alla superficie catastale; si ottiene : lorda di progetto, e alla superficie dello spiazzo e scivola di pertinenza, risulta :

$$V_{\text{posto auto esterno}} = \text{mq } 11,00 * €/\text{mq } 800,00 \text{ (inclusa incidenza spiazzo e scivola)} = € 8.800,00$$

12.3 Valore complessivo.

Il valore complessivo di vendita è dato dalla somma del valore di vendita dell'unità abitativa e del valore del posto auto esterno. Si ha:

$$V_{\text{complessivo}} = € 49.342,50 + € 8.800,00 = € 58.142,50$$

Al valore complessivo trovato occorre decurtare le spese condominiali degli ultimi 24 mesi. L'art. 63,

comma 4, delle disposizioni attuali del codice civile, anche al fine di limitare la responsabilità del nuovo proprietario relativamente alle quote pregresse, dispone che *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.”*

12.4 Valore complessivo nelle attuali condizioni.

$V_{\text{complessivo attuale}} = € 58.142,50 - € 1.008,00 = € 57.134,50$

Ed in c.t. € 57.000,00

13. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, sono costituite da:

- 1) *“Piena proprietà abitazione di tipo economico nel Comune di Mascali, via Spiaggia s.n. (n. 359), scala H, interno 9, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 46, part. 478, sub 97, categoria A/3, vani 3, piano n. 2;*
- 2) *Piena proprietà di stalle scuderia rimessa, autorimessa in Comune di Mascali via Spiaggia s.n. (n. 359), interno 5, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 46, part. 478, sub 131, categoria C/6, piano 1S, mq 11”.*

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per la verifica della proprietà in capo ai debitori eseguiti si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.



Per gli accertamenti relativi alla provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Per gli accertamenti in oggetto si rimanda al superiore paragrafo 7.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 8.

ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione ed attuale consistenza degli immobili si rimanda al paragrafo 10.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari e la indicazione delle detrazioni da applicare si rimanda al superiore paragrafo 11.

Il valore complessivo nelle attuali condizioni.

$V_{\text{complessivo attuale}} = € 58.142,50 - € 1.008,00 = € 57.134,50$

Ed in c.t. € 57.000,00

L'unità abitativa con la pertinenza della sovrastante terrazza ed il posto auto esterno vanno venduti in un unico lotto.

Con la presente che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 2) Documentazione fotografica;

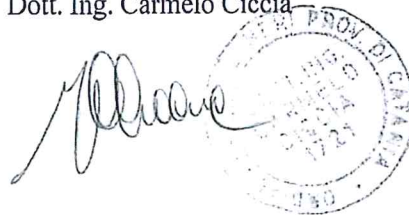


- 3) Ortofoto e piante, unità in Mascali, via Spiaggia n. 359, 369, Scala H, P. 2°-3° e S1;
- 4) 4.1 Visura e planimetria catastale, unità in Mascali, via Spiaggia n. 359, Scala H, P. 2°-3°
4.2. Visura e planimetria catastale, unità in Mascali, via Spiaggia n. 369, P. S1;
- 5) 5.1 Concessione Edilizia N. 2398 del 28/11/1981 e Abitabilità del 17/6/1986;
5.2 Copia stralcio planimetrie della variante del 29/5/1986;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) Copia atto di vendita del 30/9/2008;
- 8) Copia dell'estratto conto inviato dall'amministratore del Condominio;

Catania 18/11/2023

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccia



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Ciccia'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'INGEGNERE' at the top, 'CARMELO CICCIA' in the center, and '1922' at the bottom. The stamp is slightly faded and partially overlaps the signature.

