

**TRIBUNALE DI CATANIA**

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

**FINO 2 SECURITISATION SRL**

nei confronti di



*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE*

**N° 140/2020 R.G.E.**

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE*

**dott. ssa VENERA FAZIO**

***PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA***  
***“STIMA BENI IMMOBILI”***

*ALLEGATI:*

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Rilievo planimetrico
- 3 - Documentazione catastale
- 4 - Documentazione notarile
- 5 - Documentazione urbanistica
- 6 - Documentazione ipocatastale
- 7 - Verbali

*ESPERTO STIMATORE*

**dott. arch. ROSA CONTI**



**dott.arch. Rosa CONTI**

Via Isonzo 2 - 95124 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it



## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

## SESTA SEZIONE CIVILE

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

1

*Esecuzione Immobiliare:* Procedura esecutiva n. 140/2020 R.G.Es.*Creditore Procedente:* Fino 2 Securitisation Srl*Debitori eseguiti:**Giudice dell'Esecuzione:* Dott.ssa Venera Fazio*Esperto stimatore:* Arch. Conti Rosa**-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-****Stima beni immobili**

PREMESSA ..... 4

SOPRALLUOGO ..... 5

RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO ..... 6

- 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. .... 6
- 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. 11
- 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..... 11
- 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. .... 12
- e. segnali tempestivamente al giudice l'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. .... 12
- 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. .... 13

**Arch. Rosa CONTI**

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. .... 14
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente..... 15
- 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 ..... 16
- 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; ..... 16
- k. verifichi, inoltre, ai fini dell'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. .... 16
- 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. .... 17
- 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; ..... 17
- n. Verifichi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;..... 17
- 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; ..... 17
- 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;..... 18
- 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)..... 18
- 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 insolite (ex art. 568 cpc nuova formulazione);.....	25
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;.....	27
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". .....	27
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.....	27
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. ....	27
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.....	28
A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.....	28
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'apporcionamiento 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.....	28
ALLEGATI.....	31



## Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania, il 19/02/2020 la Società Fino 2 Securitisation Srl, e per essa la società mandataria doValue SpA, chiedeva, a mezzo del suo legale Avv. Antonella Scardavilla, di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per l'espropriazione, i beni immobili di proprietà dei sig.ri [REDACTED], come di seguito descritti:

“- **Garage** in Biancavilla, piano terra, via Gabriele D'Annunzio s.n., censito al N:C:E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 36, particella 1708 sub 2, Categ. C/6, classe 5, mq 145, R.C. € 404,39;

- **Appartamento per civile abitazione**, in Biancavilla, via Gabriele D'Annunzio 46, piano primo, censito al N:C:E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 36, particella 1708 sub 3, Categ. A/2, classe 4, 6,5 vani, R.C. € 453,19;

- **Appartamento per civile abitazione**, in Biancavilla, via Gabriele D'Annunzio 46, piano secondo, censito al N:C:E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 36, particella 1708 sub 4, Categ. A/2, classe 4, 6,5 vani, R.C. € 453,19;

- **Lastrico solare**, in Biancavilla, via Gabriele D'Annunzio s.n., censito al N:C:E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 36, particella 1708 sub 5, Categ. F/5.

*Il pignoramento suddetto si considera esteso a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze degli immobili sopra indicati, con tutto quanto vi si comprende o vi si possa di seguito comprendere perché introdotto o edificato, senza nulla escluso e tutto incluso”.*

La S.V.Ill.ma in data 19/08/2022 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta in data 23/08/2022, a mezzo pec, la suddetta nomina, in data 29/08/2022 prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico come da verbale che si allega (Allegato 7) alla presente relazione.

L'esperto successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava, dal fascicolo elettronico, la seguente documentazione:

- Nomina dell'esperto stimatore;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 19/02/2020 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 19/02/2020;



- Istanza di vendita depositata telematicamente in data 24/02/2020;
- Relazione notarile del Notaio Antonio Trotta del 02/03/2020.

## Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto, dopo aver ricevuto la nomina, non essendo riuscito a contattare i debitori eseguiti, ha comunicato a mezzo raccomandata a/r l'inizio delle operazioni peritali, spiegando contestualmente lo stato della procedura esecutiva e invitando parte eseguita a contattare il legale del creditore procedente al fine di raggiungere un accordo ed evitare la vendita dell'immobile. Stabiliva così l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 21/09/2022 alle ore 15.30.

Così come stabilito, **in data 21 Settembre 2022**, l'esperto si recava presso gli immobili pignorati, ma avendo avuto diverse difficoltà nel reperire i luoghi, le operazioni peritali hanno avuto inizio alle 16.30.

In tale occasione erano presenti oltre la scrivente, arch. Rosa Conti, il Sig. [REDACTED], in qualità di parte eseguita e l'ing. Sandro Schillaci, in qualità di collaboratore dell'esperto. A causa del ritardo nel raggiungimento dell'immobile, l'esperto, concordemente a parte eseguita rinviava le operazioni peritali al 23 Settembre 2022 alle ore 9.00. il verbale veniva chiuso alle ore 16.40.

Così come stabilito, **in data 23 Settembre 2022, alle ore 9.00** l'esperto si recava presso gli immobili pignorati per continuare le operazioni peritali.

In tale occasione erano presenti oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e l'ing. Sandro Schillaci, in qualità di collaboratore dell'esperto, la [REDACTED], che occupa, insieme alla sua famiglia, l'immobile al piano secondo identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al Fg 36 part.Illa 1708 sub 4, e la [REDACTED], anch'ella parente di [REDACTED], che occupa, insieme alla sua famiglia l'appartamento al piano primo identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 36 part.Illa 1708 sub 3. Entrambe le famiglie usufruiscono del garage posto al piano terra ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 36 part.Illa 1708 sub 2.

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dei quattro piani dell'immobile, oggetto della procedura esecuti-



va, verificando contestualmente la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, e verificando alcune diversità nella distribuzione interna degli ambienti.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11.20 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).

### Risposte ai quesiti di cui al mandato

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.*

I beni pignorati ubicati nel comune di Biancavilla consistono in:

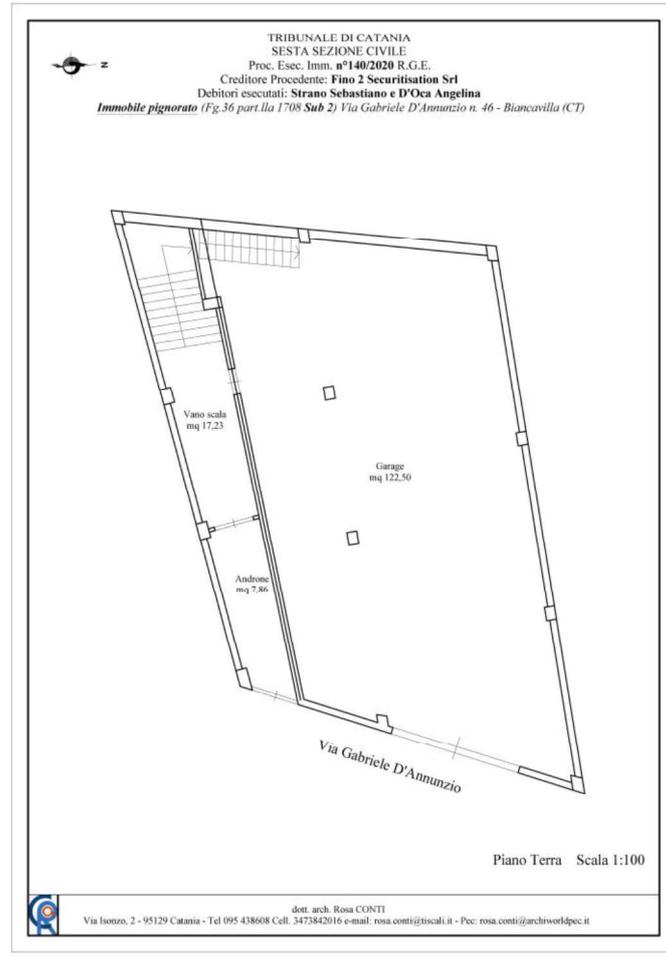
**Garage**, dotato di portone carrabile, nella via Gabriele D'Annunzio non identificato da numero civico, e da un ingresso pedonale, al civico 46, con accesso diretto al corpo scala che collega il piano terra con i piani superiori;

**Appartamento piano primo** costituito da vano letto matrimoniale, vano letto singolo, da un piccolo studio, una cucina, un grande salone, un bagno, una lavanderia e un balcone che affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio;

**Appartamento piano secondo** costituito da vano letto matrimoniale, vano letto singolo, da una cucina, un grande salone utilizzato come vano letto matrimoniale, un bagno-lavanderia, due ripostigli e un balcone che affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio;

**Lastrico solare al piano terzo.**



**GARAGE****Dati Catastali**

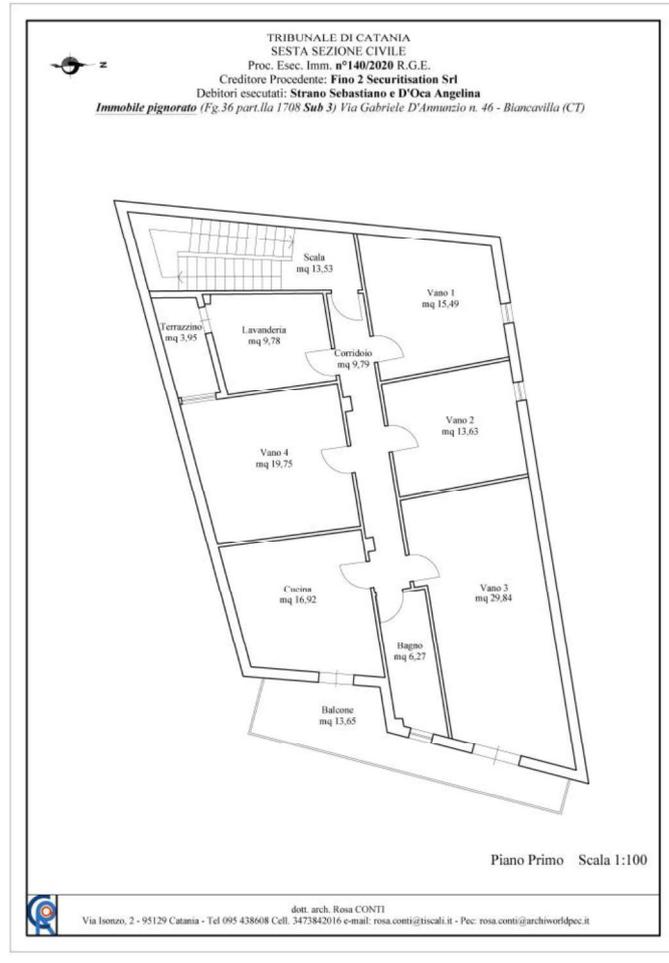
Comune di <b>BIANCAVILLA</b>								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
<b>36</b>	<b>1708</b>	<b>2</b>	<b>C/6</b>	<b>5</b>	<b>145 mq</b>	<b>€ 404,39</b>	<b>118 mq</b>	
<b>Intestati</b>		[REDACTED]						
<b>Indirizzo</b>		Via Gabriele D'Annunzio s.n. Piano T						



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

8

**Dati Catastali**

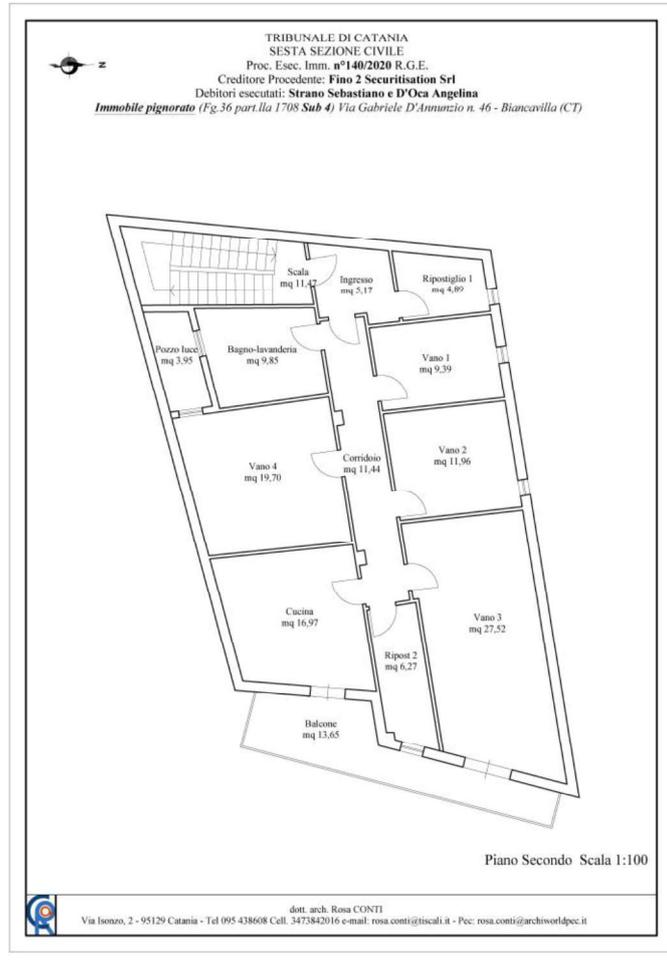
Comune di <b>BIANCAVILLA</b>								
Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
<b>36</b>	<b>1708</b>	<b>3</b>	<b>A/2</b>	<b>4</b>	<b>6,5 vani</b>	<b>€ 453,19</b>	<b>139 mq</b>	<b>135 mq</b>
<b>Intestati</b>		[REDACTED]						
<b>Indirizzo</b>		Via Gabriele D'Annunzio n. 46. Piano 1						



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



**APPARTAMENTO PIANO SECONDO****Dati Catastali**

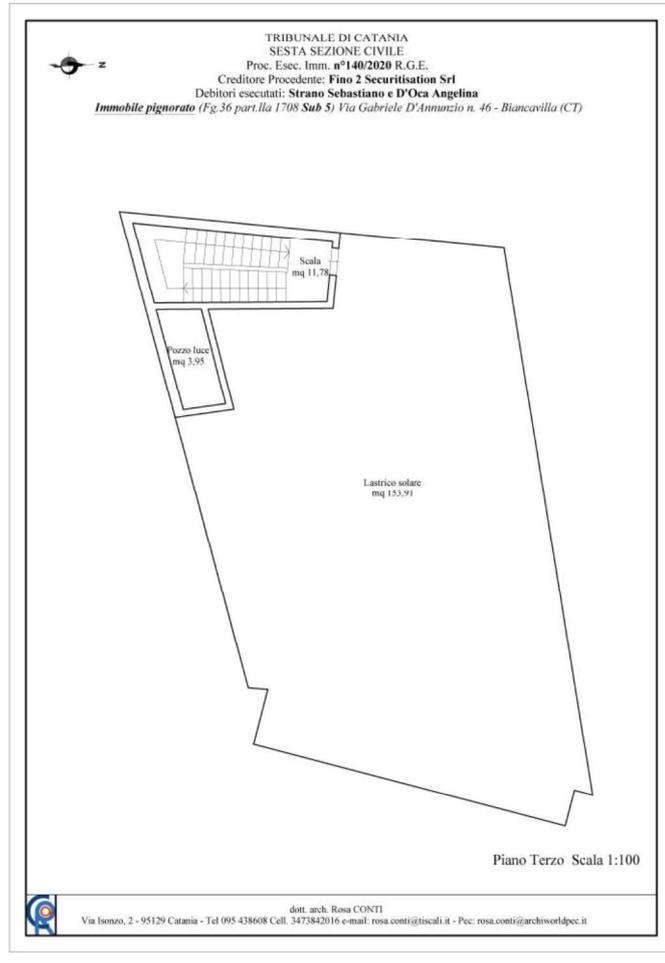
Comune di <b>BIANCAVILLA</b>								
Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
<b>36</b>	<b>1708</b>	<b>4</b>	<b>A/2</b>	<b>4</b>	<b>6,5 vani</b>	<b>€ 453,19</b>	<b>139 mq</b>	<b>135 mq</b>
<b>Intestati</b>		[REDACTED]						
<b>Indirizzo</b>		Via Gabriele D'Annunzio n. 46. Piano 2						



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



**LASTRICO SOLARE**

10

**Dati Catastali**

Comune di <b>BIANCAVILLA</b>								
Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
<b>36</b>	<b>1708</b>	<b>5</b>	<b>F/5</b>		<b>167 mq</b>			
<b>Intestati</b>		[REDACTED]						
<b>Indirizzo</b>		Via Gabriele D'Annunzio s.n. Piano 3						

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 23/09/2022 l'intero edificio pignorato **confina**:  
a Nord: con particella 2167;



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



ad Est: con via Gabriele D'Annunzio

Sud: con particella 1707

Ovest: con particella 1638

**Nota dell'esperto:**

11

**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.**

La scrivente ha verificato la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando altresì che il pignoramento ha colpito l'intero immobile, di proprietà di [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione **vi è corrispondenza.**

**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.**

E' stato verificato che gli immobili, oggetto di pignoramento, sono di proprietà di:

1. [REDACTED]  
per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED]  
per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

L'immobile è pervenuto a parte eseguita per averlo costruito su tratto di terreno acquistato a seguito di **atto di compravendita del 27/07/1977, rogito del Notaio Leonardo Milone rep. n. 27227** raccolta n. 5823 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 08/08/1977 al registro particolare n 20508 e registro generale n 24318. Con il suddetto atto i coniugi [REDACTED] in com-



pra accettano: “*tratto di terreno agricolo sito in territorio di Biancavilla località Comuni, esteso are due, confinante con mediana di strada da aprire della larghezza di metri otto, con terreno dei coniugi [REDACTED] con restante terreno dei venditori ed altri. Da volturare dall’art. 8034 F. 36, giusto tipo di frazionamento che previa vidimazione al presente si allega sub A), la part. 167/C, agr. 3° are 2,00 R.D. £88.00 R.A. £ 4.99”.*

12

**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.**

È stata accertata l'esatta provenienza dei beni pignorati ovvero, il cespite pignorato è pervenuto a parte eseguita [REDACTED] in quanto costruito su tratto di terreno acquistato, a seguito di atto di compravendita del 27/07/1977, rogito del notaio Leonardo Milone, repertorio 27227 raccolta 5823, **trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Catania il 08/08/1977 registro particolare 20508 registro generale 24318**, tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra.

**Esiste quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento come di seguito schematizzato**

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	<b>08/08/1977</b>	Atto di compravendita (fg 36 part.lla 167/c)	20508/24318	Leonardo Milone

Si allega alla presente l’atto di compravendita tra [REDACTED] co [REDACTED] (Allegato 4).

**e. segnali tempestivamente al giudice l’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.**

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.



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.*

Dalla visura ipotecaria del 03/03/2023, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 08/10/2019 di Ipoteca giudiziale.** Registro particolare 5145 Registro generale 40288 – derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, Capitale: € 65.776,76, a favore di Fino 2 Securitisation Srl C.F. 09966400963 contro [REDACTED]

- *Unità negoziale 1:*

**Immobile 1:** *Biancavilla al Fg 36 part.lla 1708 sub 2 (Garage)*

**Immobile 2:** *Biancavilla al Fg 36 part.lla 1708 sub 3 (Appartamento piano primo)*

**Immobile 3:** *Biancavilla al Fg 36 part.lla 1708 sub 4 (Appartamento piano secondo)*

**Immobile 4:** *Biancavilla al Fg 36 part.lla 1708 sub 5 (Lastrico solare)*

**Nota:** *La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza del Decreto Ingiuntivo n. 2922/2019 concesso dal Tribunale di Catania in data 26/05/2019, nel giudizio monitorio n. 6954/2019 RG pubblicato il 28/05/2019.*

- **TRASCRIZIONE del 19/02/2020 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 4545 Registro generale 9924 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, a favore di Fino 2 Securitisation Srl C.F. 09966400963 contro [REDACTED]

- *Unità negoziale 1:*

**Immobile 1:** *Biancavilla al Fg 36 part.lla 1708 sub 2 (Garage)*

**Immobile 2:** *Biancavilla al Fg 36 part.lla 1708 sub 3 (Appartamento piano primo)*

**Immobile 3:** *Biancavilla al Fg 36 part.lla 1708 sub 4 (Appartamento piano secondo)*

**Immobile 4:** *Biancavilla al Fg 36 part.lla 1708 sub 5 (Lastrico solare)*



g. *provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

Gli immobili pignorati sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla come segue:

1. **Garage** ubicato al piano terra del Comune di Biancavilla (CT) *Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 2 Cat. C/6, cl. 5*, consistenza **145 mq**, rendita € **404,39**, Superficie Totale **mq 118**– Via Gabriele D'Annunzio s.n. – Biancavilla (CT)
2. **Appartamento** ubicato al piano primo del Comune di Biancavilla (CT) *Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 3 Cat. A/2, cl. 4*, consistenza **6,5 vani**, rendita € **453,19**, Superficie Totale **mq 139**, Superficie escluse aree scoperte **135 mq** – Via Gabriele D'Annunzio n. 46 – Biancavilla (CT)
3. **Appartamento** ubicato al piano secondo del Comune di Biancavilla (CT) *Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 4 Cat. A/2, cl. 4*, consistenza **6,5 vani**, rendita € **453,19**, Superficie Totale **mq 139**, Superficie escluse aree scoperte **135 mq** – Via Gabriele D'Annunzio n. 46 – Biancavilla (CT)
4. **Lastrico solare** ubicato al piano terzo del Comune di Biancavilla (CT) *Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 5 Cat. F/5*, consistenza **167 mq** – Via Gabriele D'Annunzio s.n. – Biancavilla (CT)

Intestatari:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

Si allega alla presente la visura catastale storica degli immobili in oggetto (allegato 3).

**1- Nota dell'esperto:**



Gli immobili su indicati sono stati costruiti su un appezzamento di terreno di are 2.00 censito in catasto al **foglio 36 particella 1708** derivante dalla soppressione della **particella 167**, quest'ultima pervenuta ai debitori a seguito dell'atto di compravendita del 27/07/1977 rogito notaio Leonardo Milone trascritto il 08/08/1977 ai nn. 20508/24318.

## **2- Nota dell'esperto:**

Nel 1986 gli immobili pignorati sono stati censiti al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla e oltre a generare la visura e la planimetria catastale è stato redatto anche l'elaborato planimetrico. Sia nell'elaborato planimetrico del 1986 che in quello del 2012 si evince che il corpo scala e l'androne dell'edificio sono individuati con il **Sub 1 come bene comune non censibile** ovvero bene comune a tutte le unità immobiliari. L'esperto ha allora cercato l'elenco immobili relativi alla particella 1708 ed ha verificato che il suddetto sub 1 non è riportato, verosimilmente solo perché non è mai stato meccanizzato, pertanto bisogna fare un foglio di osservazioni per fare digitalizzare il Sub 1.

## **3- Nota dell'esperto:**

- Le visure catastali indicano erroneamente la proprietaria [REDACTED] la, ma con il codice fiscale riferito ad [REDACTED]
- A seguito del sopralluogo, tra la planimetria catastale, depositata al catasto fabbricati, e lo stato di fatto dell'immobile, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni in tutti e tre i piani.

Tali difformità non impediscono comunque il trasferimento del bene e pertanto non si è ritenuto necessario apportare alcuna correzione ai dati catastali in questione

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

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



*i. accertati per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità*

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Biancavilla **l'esperto non ha trovato alcuna pratica edilizia**, circa gli immobili pignorati, a nome di [REDACTED] **Verosimilmente l'intero edificio**, in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato realizzato abusivamente, come dichiarato verbalmente anche dal debitore esecutato, e non è mai stato regolarizzato a seguito dei condoni edilizi L. 47/85, L. 724/94, L. 269/2003. Infatti **l'esperto non ha trovato neppure istanze di condono edilizio a nome di** [REDACTED]

*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;*

Gli immobili pignorati presentano abusi edilizi che non possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001.

*k. verifichi, inoltre, ai fini **dell'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.*

Gli immobili in questione non si trovano nelle condizioni di cui all'art. 40 c.6 della L.47/85 ne nelle condizioni di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01. Le difformità riscontrate durante il sopralluogo non sono condonabili ai sensi del DL 269/2003.



*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.*

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio antiabusivismo della polizia locale di Biancavilla **non sono state trovate ordinanze di demolizione** a nome di [REDACTED] e [REDACTED]

*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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

Sull'immobile pignorato non grava alcun tipo di vincolo.

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

Le formalità che saranno cancellate e saranno inopponibili all'acquirente sono quelle descritte al punto "f" e di seguito sintetizzate:

- **ISCRIZIONE del 08/10/2019 di Ipoteca giudiziale.** Registro particolare 5145 Registro generale 40288 – derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, Capitale: € 65.776,76, a favore di Fino 2 Securitisation Srl C.F. 09966400963 contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE del 19/02/2020 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 4545 Registro generale 9924 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, a favore di Fino 2 Securitisation Srl C.F. 09966400963 contro [REDACTED]

*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 pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà, sul bene dei debitori, non è derivato da alcu-



no dei suddetti titoli, ma è di esclusiva proprietà di parte eseguita, [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2, in quanto costruiti su tratto di terreno derivato per il 100 % da atto di compravendita.

*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;*

Nell'immobile non è stato istituito un condominio essendo occupato da parenti di [REDACTED]

L'esperto non è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari, ancora in essere, gravanti sul 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).*

In occasione del sopralluogo il piano primo, **era occupato**, dalla Sig.ra [REDACTED] sua famiglia, il piano secondo dalla Sig.ra [REDACTED] e la sua famiglia, mentre il garage veniva utilizzato da entrambe le famiglie. Le suddette famiglie sono costituite parenti dei signori [REDACTED] ed occupano gli immobili gratuitamente.



*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”.*

Trattasi di fabbricato per civile abitazione sito nella zona semicentrale del Comune di Biancavilla, costruito tra il 1977, anno dell'atto di compravendita del terreno, e il 1986, anno del primo accatastamento.

Il contesto in cui si trovano gli immobili pignorati è urbanizzato con edifici destinati a civile abitazione e botteghe spesso trasformate in garage, e si trova nelle immediate vicinanze di Viale Cristoforo Colombo a pochi metri dai servizi primari e secondari.

Si tratta di uno stabile indipendente costituito da un garage al piano terra, un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo ed un lastrico solare. I piani sono collegati da una scala a due rampe, esternamente affacciato sulla via Gabriele D'Annunzio, mentre internamente prendono luce da un posso luce coperto con tetto in vetro.

All'interno l'edificio è così strutturato:

**GARAGE PIANO TERRA:** vi si accede direttamente da un portone carrabile sulla via Gabriele D'Annunzio oppure dall'ingresso pedonale, in corrispondenza del cancello al civico 46. Si estende in un unico grande ambiente per una superficie di circa mq 120. Il portone carrabile è in ferro, mentre la porta di collegamento con l'androne è il legno tamburato. Le pareti sono lasciate al grezzo, ovvero non tinteggiate e neppure intonacate. In fondo al garage è stata realizzata una rampa di scale lasciata incompleta.



L'impianto elettrico è dotato di differenziale, ma non è di tipo selettivo.

Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre internamente, mentre è discreto esternamente.

L'altezza utile interna del piano garage è m 3,90.

La superficie utile (Su) del garage al piano terra è pari a mq 147,59 ed è così suddivisa:

	Garage	Superficie Utile [mq]
Piano terra	garage	122,50
	<b>Totale superficie</b>	<b>122,50</b>

Superficie commerciale: ai fini della stima è stata calcolata la **superficie commerciale (Sc)**, data dalla superficie abitativa lorda, compresa quindi la superficie occupata dai muri perimetrali e dai tramezzi interni nonché dalle superfici degli accessori. Nella fattispecie, la superficie commerciale è stata ricavata adottando il seguente criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.
- 100% vano scala interno proiezione orizzontale considerata una sola volta

In definitiva dal rilievo planimetrico dell'immobile è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

GARAGE					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Garage	mq	132,00	0,90	mq	118,80

La superficie commerciale del garage al piano terra è pari a 118,80 mq che si arrotonda a **119,00 mq**.

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**: a cui si accede dall'ingresso pedonale di via Gabriele D'Annunzio, al civico 46, superando una rampa di scala che parte dal piano terra. Questo piano è costituito da camera da letto matrimoniale, camera da letto singolo, grande salone, studio, cucina,



bagno, lavanderia e corridoio. Solo la cucina, il bagno ed il salone aprono su un balcone che affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio, la camera da letto matrimoniale e la lavanderia prendono luce ed aria dal pozzo luce, il vano letto singolo e lo studio prendono luce e aria da luci, ovvero finestre alte che consentono il passaggio della luce e dell'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo altrui. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera, mentre quelli interni sono in legno tamburato ciechi. Le pareti sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno, della lavanderia e della cucina (limitatamente al piano cottura) che sono rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti sono in gres. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni, l'impianto elettrico è dotato di differenziale più due magnetotermici. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso una cisterna di raccolta dell'acqua ubicata nel garage al piano terra che attraverso un'autoclave fornisce l'acqua ai piani.

Il **bagno e la lavanderia** sono di forma regolare, dotati di lavabo, doccia, water e bidet, con pavimentazione e pareti in ceramica.

L'**impianto elettrico** è dotato di differenziale, ma non è di tipo selettivo.

Lo **stato di conservazione** dell'appartamento è discreto.

L'**altezza utile interna** è 3,00 metri.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'appartamento è pari a **mq 121,47**, ed è così suddivisa:

	ambienti unita' immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 1	Vano 1	15,49
	Vano 2	13,63
	Vano 3	29,84
	Vano 4	19,75
	Bagno	6,27
	Cucina	16,92
	Lavanderia-Bagno	9,78
	Corridoio	9,79
	<b>Totale Superf. Utile abitazione</b>	<b>121,47</b>
Piano 1	Balcone	13,65



	Terrazzino	3,95
	<b>Totale aree scoperte</b>	<b>17,60</b>

Superficie commerciale: ai fini della stima è stata calcolata la **superficie commerciale (Sc)**, data dalla superficie abitativa lorda, compresa quindi la superficie occupata dai muri perimetrali e dai tramezzi interni nonché dalle superfici degli accessori. Nella fattispecie, la superficie commerciale è stata ricavata adottando il seguente criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.
- 100% vano scala interno proiezione orizzontale considerata una sola volta

In definitiva dal rilievo planimetrico dell'immobile è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Piano 1	mq	138,13	1,00	mq	138,13
Terrazzino	mq	4,93	0,25	mq	1,23
Balcone piano 1	mq	14,29	0,25	mq	3,57
<b>Tot. superfici</b>	mq	157,35		<b>mq</b>	<b>142,93</b>

La **superficie commerciale dell'appartamento del piano primo** è pari a 142,93 mq che si arrotonda a **143,00 mq**.

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO+LASTRICO SOLARE**: a cui si accede dal corpo scala comune al piano primo, è costituito da un vano letto matrimoniale, un vano letto singolo, un grande salone utilizzato però come secondo vano letto matrimoniale, due ripostigli, un bagno-lavanderia ed un cucina. Esattamente come il piano primo solo il salone (camera da letto matrimoniale), uno dei ripostigli, e la cucina aprono verso il balcone che affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio, il vano



letto matrimoniale e il bagno-lavanderia prendono luce ed aria dal pozzo luce, i rimanenti vani prendono luce da finestre alte.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera, mentre quelli interni sono in legno tamburato ciechi. Le pareti sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti del ripostiglio che sono lasciate allo stato grezzo, e quelle della lavanderia e della cucina (limitatamente al piano cottura) che sono rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti sono in gres. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con stufa a pellet e predisposizione dei termosifoni, l'impianto elettrico è dotato di differenziale. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso una cisterna di raccolta dell'acqua ubicata nel garage al piano terra che attraverso un'autoclave fornisce l'acqua ai piani e l'acqua calda si ottiene con uno scaldabagno elettrico.

Il **bagno** è di forma regolare, dotato di lavabo, doccia, water e bidet, con pavimentazione e pareti in ceramica.

L'**impianto elettrico** è dotato di differenziale, ma non è di tipo selettivo.

Al **lastrico solare** si accede dal corpo scala comune, ed è ubicato al piano terzo, non è protetto da ringhiera e vi si apre il torrino scala e la copertura del pozzo luce.

Lo **stato di conservazione** dell'appartamento e del lastrico solare è sufficiente.

L'**altezza utile interna** è m 2,85.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione del piano secondo è pari a **mq 123,16**, ed è così suddivisa:

	ambienti unita' immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 2	Vano 1	9,39
	Vano 2	11,96
	Vano 3	27,52
	Vano 4	19,70
	Ripostiglio 2	6,27
	Cucina	16,97
	Lavanderia-Bagno	9,85
	Ripostiglio 1	4,89
	Ingresso	5,17
	Corridoio	11,44
	<b>Totale Superf. Utile abitazione</b>	<b>123,16</b>



Piano 2	Balcone	13,65
Piano 3	Lastrico solare	153,91
	Lucernario del pozzo scala	3,95
	Vano scala	11,78
<b>Totale aree scoperte</b>		<b>183,29</b>

Superficie commerciale: ai fini della stima è stata calcolata la **superficie commerciale (Sc)**, data dalla superficie abitativa lorda, compresa quindi la superficie occupata dai muri perimetrali e dai tramezzi interni nonché dalle superfici degli accessori. Nella fattispecie, la superficie commerciale è stata ricavata adottando il seguente criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.
- 100% vano scala interno proiezione orizzontale considerata una sola volta

In definitiva dal rilievo planimetrico dell'immobile è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO+LASTRICO SOLARE					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Piano 2	mq	142,10	1,00	mq	142,10
Balcone piano 2	mq	14,29	0,25	mq	3,57
Lastrico solare (mq 25,00 di 153,91)	mq	25,00	0,25	mq	1,12
Lastrico solare (mq 128,91 di mq 153,91)	mq	128,91	0,10	mq	12,89
<b>Tot. superfici</b>	mq	<b>310,30</b>		<b>mq</b>	<b>159,68</b>

La superficie commerciale dell'appartamento del piano secondo +il lastrico solare è pari a 159,68 mq che si arrotonda a **160,00 mq**.

La **superficie commerciale dell'intero immobile** è data dalla somma delle superfici commerciali parziali: garage + appartamento piano primo + appartamento piano secondo + lastrico solare

**Sup. commerciale intero stabile: 119 mq+143 mq+160 mq= 422 mq**



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 regolamentazione 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 cpc nuova formulazione);*

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo in considerazione lo stato di fatto, gli attuali prezzi di mercato e il fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento. Si procede alla determinazione del valore di mercato attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

#### **Metodo per capitalizzazione del reddito**

Tale metodo consente di determinare “il più probabile valore di mercato” applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi.

Si può ritenere congruo un importo pari a **€ 250,00** mensili per l'affitto del **garage**.

<i>Reddito lordo annuo:</i>	€ 250,00 x 12 =	€ 3.000,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	€ 3.000,00 x 25% =	€ 750,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	€ 3.000,00 - € 750,00 =	€ 2.250,00
<i>Valore stimato</i>	:	€ 2.250,00/0.04 =
		€ 56.250,00

Si può ritenere congruo un importo pari a **€ 400,00** mensili per l'affitto **dell'appartamento al piano primo:**

<i>Reddito lordo annuo:</i>	€ 400,00 x 12 =	€ 4.800,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	€ 4.800,00 x 25% =	€ 1.200,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	€ 4.800,00 - € 1.200,00 =	€ 3.600,00
<i>Valore stimato</i>	:	€ 3.600,00/0.04 =
		€ 90.000,00

Si può ritenere congruo un importo pari a **€ 400,00** mensili per l'affitto **dell'appartamento al piano secondo + il lastrico solare:**

<i>Reddito lordo annuo:</i>	€ 400,00 x 12 =	€ 4.800,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	€ 4.800,00 x 25% =	€ 1.200,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	€ 4.800,00 - € 1.200,00 =	€ 3.600,00



Valore stimato : € 3.600,00/0.04 = € 90.000,00

Con il suddetto metodo il valore dell'immobile è pari a:

€ 56.250,00+€ 90.000,00+€ 90.000,00 = € 236.250,00

### Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di € 700,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Per determinare il valore dell'intero edificio non è sufficiente moltiplicare il prezzo medio unitario per la superficie commerciale determinata, in quanto si otterrebbe un valore medio del quartiere considerato per immobili della stessa superficie. Per determinare il prezzo reale della villa oggetto di stima è necessario applicare dei coefficienti di correzione che esprimono le caratteristiche proprie dell'abitazione da esaminare.

COEFFICIENTI DI CORREZIONE			
Edificio			
Vetustà	Stato di conservazione	Riscaldamento autonomo	Illuminazione
0,95	0,95	1,00	0,95

Il coefficiente globale unico si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati, ovvero:

**coeff. globale unico = 0,85**

A questo punto applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando la quotazione media di riferimento si ottiene il valore dell'intero edificio:

Valore intero immobile = Sup. commerciale x Valore unitario x coeff. glob. unico

$V_i = m_q 422,00 \times € 700,00/m_q \times 0,85 = € 251.090,00$

Eseguendo la media tra i due valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra otteniamo il seguente valore:



( € 236.250,00+251.090,00)/2= € 243.670,00

*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;*

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, **soprattutto in considerazione del fatto che non è stata trovata alcuna pratica edilizia circa la regolarità urbanistica degli immobili pignorati a nome di [REDACTED]**, e che verosimilmente fanno ipotizzare che l'immobile sia abusivo, al valore stimato si applica una riduzione del 30% ottenendo il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato:

€ 243.670,00– 30% = € 170.569,00

Che si arrotonda ad **€ 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)**

*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”.*

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato e l'assenza di titolo edilizio a legittimare l'immobile si ritiene opportuno, economicamente più conveniente e più appetibile procedere alla vendita dell'immobile **in un unico lotto**.

*v. alleggi 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 formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica dell'intero edificio ubicato in via Gabriele D'Annunzio 46 nel Comune di Biancavilla (CT)(Allegato 1).

*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.*

L'immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED] **ciascuno per la quota di 1/2**. La quota di pertinenza dei debitori esecutati copre il 100% del valore stimato.



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'apportionamento 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

L'immobile pignorato è un bene in quota ma tra i debitori stessi, pertanto **non è stato necessario effettuare un progetto di divisione** in quanto le quote dei debitori esecutati coprono il 100% dell'immobile pignorato.



## CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione alla sottoscritta arch. Rosa Conti che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

29

### ■ DEBITORI ESECUTATI:

- [REDACTED] **proprietario per la quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] **proprietario per la quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

### ■ CREDITORE PROCEDENTE:

**FINO 2 SECURITISATION SRL** con sede in Milano C.F. 09966400963

### ■ IMMOBILI PIGNORATI

Il pignoramento ha colpito le seguenti unità immobiliari nel Comune di Biancavilla:

- **Garage**, dotato di portone carrabile nella via Gabriele D'Annunzio non identificato da numero civico e da un ingresso pedonale, al civico 46, con accesso diretto al corpo scala che collega il piano terra con i piani superiori; meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla *Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 2 Cat. C/6*, cl. **5**, consistenza **145 mq**, rendita **€ 404,39** Superficie Totale **mq 118 mq**, – Via Gabriele D'Annunzio sn – Biancavilla (CT)
- **Appartamento piano primo** costituito da vano letto matrimoniale, vano letto singolo, da un piccolo studio, una cucina, un grande salone, un bagno, una lavanderia, un corridoio e un balcone che affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio; meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla *Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 3 Cat. A/2*, cl. **4**, consistenza **6,5 vani**, rendita **€ 453,19** Superficie Totale **mq 139 mq**, Superficie escluse aree scoperte **135 mq** – Gabriele D'Annunzio 46 – Biancavilla (CT)
- **Appartamento piano secondo** costituito da vano letto matrimoniale, vano letto singolo, da una cucina, un grande salone utilizzato come vano letto matrimoniale, un bagno-lavanderia, due ripostigli e un balcone che affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio; meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla *Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 4 Cat. A/2*,



cl. 4, consistenza **6,5 vani**, rendita € **453,19** Superficie Totale **mq 139 mq**, Superficie escluse aree scoperte **135 mq** – Gabriele D'Annunzio 46 – Biancavilla (CT)

- **Lastrico solare al piano terzo**”, meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla Foglio di mappa **36, Part.lla 1708 sub 5 Cat. F/5**, cl. 4, consistenza **167 mq** – Gabriele D'Annunzio sn – Biancavilla (CT)

■ **CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione

■ **PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI**

L'immobile pignorato risulta in capo ai debitori eseguiti [REDACTED]  
na proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

E' stata verificata e risulta regolare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Gli immobili sono pervenuti a parte eseguita per averli costruiti su tratto di terreno acquistato a seguito di **atto di compravendita del 27/07/1977, rogito del Notaio Leonardo Milone** rep. n. 27227 raccolta n. 5823 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 08/08/1977 al registro particolare n 20508 e registro generale n 24318.

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Off.
1	<b>08/08/1977</b>	Atto di compravendita (fg 36 part.lla 167/c)	20508/24318	Leonardo Milone

■ **ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **ISCRIZIONE del 08/10/2019 di Ipoteca giudiziale.** Registro particolare 5145 Registro generale.

- **TRASCRIZIONE del 19/02/2020 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 4545 Registro generale 9924.

■ **REGOLARITA' URBANISTICA**

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Biancavilla **l'esperto non ha trovato alcuna pratica edilizia**, circa gli immobili pignorati, a nome di [REDACTED]  
[REDACTED] Verosimilmente l'intero edificio, in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato realizzato abusivamente, come dichiarato verbalmente anche dal debitore esecu-



tato, e non è mai stato regolarizzato a seguito dei condoni edilizi L. 47/85, L. 724/94, L. 269/2003. Infatti **l'esperto non ha trovato neppure istanze di condono edilizio a nome di** [REDACTED]

#### ■ VINCOLI

Sull'immobile pignorato non grava alcun tipo di vincolo.

#### ■ FORMAZIONE DEI LOTTI

E' opportuno procedere alla vendita **in un unico lotto** così come segue:

<b>Lotto unico</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Garage</b>, dotato di ingresso carrabile nella via Gabriele D'Annunzio non identificato da numero civico e da un ingresso pedonale, al civico 46, con accesso diretto al corpo scala che collega il piano terra con i piani superiori; meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla <i>Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 2 Cat. C/6, cl. 5</i>, consistenza <b>145 mq</b>, rendita <b>€ 404,39</b> Superficie Totale <b>mq 118 mq</b>, – Via Gabriele D'Annunzio sn – Biancavilla (CT)</li> <li>2. <b>Appartamento piano primo</b> costituito da vano letto matrimoniale, vano letto singolo, da un piccolo studio, una cucina, un grande salone, un bagno, una lavanderia e un balcone che affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio; meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla <i>Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 3 Cat. A/2, cl. 4</i>, consistenza <b>6,5 vani</b>, rendita <b>€ 453,19</b> Superficie Totale <b>mq 139 mq</b>, Superficie escluse aree scoperte <b>135 mq</b> – Gabriele D'Annunzio 46 – Biancavilla (CT)</li> <li>3. <b>Appartamento piano secondo</b> costituito da vano letto matrimoniale, vano letto singolo, da una cucina, un grande salone utilizzato come vano letto matrimoniale, un bagno-lavanderia, due ripostigli e un balcone che affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio; meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla <i>Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 4 Cat. A/2, cl. 4</i>, consistenza <b>6,5 vani</b>, rendita <b>€ 453,19</b> Superficie Totale <b>mq 139 mq</b>, Superficie escluse aree scoperte <b>135 mq</b> – Gabriele D'Annunzio 46 – Biancavilla (CT)</li> <li>4. <b>Lastrico solare al piano terzo</b>, meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla <i>Foglio di mappa 36, Part.lla 1708 sub 5 Cat. F/5, cl. 4</i>, consistenza <b>167 mq</b> – Gabriele D'Annunzio sn – Biancavilla (CT)</li> </ol>	Valore stimato del ce- spite: <b>€ 170.000,00</b>
--------------------	--	---

#### Allegati.

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Documentazione notarile
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione ipocatastale



7. Verballi: di inizio operazioni peritali, di conferimento incarico e giuramento

La scrivente, esperto stimatore, con il deposito della presente relazione, costituita da 32 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordategli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

32

**Catania, 03/04/2023**

**L'esperto stimatore**  
dott. arch. Rosa CONTI



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

