

- TRIBUNALE DI CATANIA -
VI Sezione Civile

- Procedura esecutiva immobiliare n°207/2021 -

MB CREDIT SOLUTIONS S.p.A.
nei confronti di



Relazione Tecnica Estimativa

L'esperto stimatore: dott. ing. Francesco Gulli

Il Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli



TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa N. G. Mangiameli

Procedimento esecutivo immobiliare n°207/2021:

MB Credit Solutions S.p.A.

contro

████████████████████

Risulta pendente, presso la sesta sezione civile del Tribunale di Catania, il procedimento esecutivo immobiliare n°207/2021 R.G.E., tra MB Credit Solutions S.p.A. (creditore pignorante) Aporti s.r.l. (creditore intervenuto) e ██████████
████████████████████ (debitore esecutato).

A seguito di comunicazione della Cancelleria del suindicato Tribunale, lo scrivente prendeva atto di essere stato nominato esperto stimatore dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe, avendogli il Sig. Giudice -dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli- sottoposto i seguenti quesiti:

"a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei



dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G. E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla



data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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

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

i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica,



l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini - Botta, L. n°179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi de comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n°448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23 ottobre 2018, n°119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n°151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione sul canone massimo di locazione;

j. 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;

k. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

l. 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;

m. 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;



n. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

o. 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;

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

q. 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;

r. 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.”

CIÓ PREMESSO

Io scrivente, accettato l'incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, letti gli atti del procedimento, espletate tutte le necessarie indagini volte alla scrupolosa risposta ai quesiti formulatigli, presenta la propria relazione di stima dei beni pignorati, la quale è costituita dalle seguenti parti:

- 1 Svolgimento delle operazioni peritali;
- 2 Risposta ai quesiti;
- 3 Conclusioni;
- 4 Allegati alla relazione:
 - 4.01 Visura storica per immobile F.46 Part.736 Sub.11 al 08/07/2022;
 - 4.02 Planimetria catastale dell'immobile F.46 Part.11 al 08/07/2022;
 - 4.03 Visura storica per immobile F.46 Part.736 Sub.12 al 08/07/2022;
 - 4.04 Planimetria catastale dell'immobile F.46 Part.736 Sub.12 al 08/07/2022;
 - 4.05 Elaborato planimetrico F.46 Part.736 al 08/07/2022;
 - 4.06 Mappa catastale F.46 Part.736 al 08/07/2022;
 - 4.07 Comune di Adrano, 27/07/2022: Estratto per



riassunto dai registri degli atti di matrimonio,
relativo al soggetto esecutato;

4.08 Comune di Adrano, Prot.0033580 del 20/10/2022
e Prot.0034764 del 28-10-2022: lettera di
trasmissione atti richiesti con allegata Concessione
edilizia n°58 del 19/06/2006 e relativi elaborati
tecnici;

4.09 Agenzia delle Entrate - Ispezione Ipotecaria per
immobile: Comune di Adrano, Foglio 46 Particella
736 Subalterno 11, al 15/11/2022;

4.10 Agenzia delle Entrate - Ispezione Ipotecaria per
immobile: Comune di Adrano, Foglio 46 Particella
736 Subalterno 12, al 15/11/2022;

4.11 Planimetria attuale dell'immobile F.46 Part.736
Sub.11 e Sub 12 - Piano S1;

4.12 Planimetria attuale dell'immobile F.46 Part.736
Sub.11 - Piano T;

4.13 Planimetria attuale dell'immobile F.46 Part.736
Sub.11 - Piano 1 e quote tetti;

4.14 Reperti fotografici (dal n°01 al n°74);

Svolgimento delle operazioni peritali ed analisi dei fatti

L'esperto stimatore, presa visione ed atto di quanto
contenuto nelle "Raccomandazioni generali per l'attività di
esperto per la stima degli immobili (Mod.4/REV)" ed in
ossequio a quanto ivi indicato, dopo aver interrogato (in data



06/07/2022) l'Ufficio Anagrafe del Comune di Adrano sulla attuale residenza del soggetto esecutato -non essendo riuscito a contattarlo personalmente- gli ha spedito in data 27/07/2022 all'indirizzo comunicatogli, una raccomandata A/R in cui gli veniva comunicata sia la nomina ed il mandato affidato al professionista (suggerendogli altresì -al fine di evitare la vendita del bene pignorato- di contattare i legali di tutti i creditori allo scopo di raggiungere un accordo ed ottenere una eventuale sospensione della procedura in corso) che la data della riunione d'inizio formale delle operazioni di stima (fissata per il 13/09/2022); missiva inviata lo stesso giorno anche ai legali di parte procedente via P.E.C. (regolarmente consegnata) e raccomandata consegnata al soggetto esecutato in data 01/08/2022. Al fissato incontro del 13/09/2022 si presentava il soggetto esecutato che, con atteggiamento collaborativo, dava la propria disponibilità al sopralluogo dei beni pignorati per il giorno 21/09/2022. Al fissato incontro, il professionista nominato ha potuto visionare gli immobili pignorati ed eseguire le necessarie indagini.

L'esperto stimatore ha eseguito poi una indagine sul mercato locale degli immobili, volta all'ottenimento di quello che si possa indicare come il più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati oggetto della presente procedura esecutiva.



Solo dopo aver raccolto ed esaminato approfonditamente tutti i documenti ed i dati necessari ad una scrupolosa risposta ai quesiti formulati in mandato, è stata infine stesa la presente relazione di stima.

- Risposta ai 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;

I beni oggetto della presente procedura, possono essere così identificati:

- Immobile adibito ad abitazione in villino, sito in Adrano (CT) in contrada Poggio Chiuse e costituito da: piano cantinato, terra e primo. L'immobile nel suo complesso, è attualmente così articolato:

Piano cantinato: accesso dal corpo scala comune all'intero stabile, che immette su un disimpegno; da qui -sulla destra- vi è una ampia legnaia (dizione presente su planimetria catastale) alla quale destra, è presente di un piccolo ripostiglio adibito a bagno. Sulla sinistra del disimpegno invece, si accede al garage (bene identificato catastalmente al F.46 Part.736



Sub.12 e del quale si specificherà in seguito) oggi vano adibito a palestra. Guardando di fronte, il disimpegno assume forma di corridoio, che immette - sulla sinistra- ad un vano denominato cantina e ad un secondo ripostiglio (più grande del primo) mentre - sulla destra- si accede ad un terzo ripostiglio (di taglia media tra i due già indicati). Questo piano si trova alla stessa quota della corsia di parcheggio veicoli, alla quale si accede dalle aperture presenti nel Garage (oggi palestra) e nella cantina.

Piano terra: dal cancelletto d'ingresso pedonale, attraversando una area a prato ove è presente un gradino, si sale per ulteriori cinque gradini su una scala che immette alla porta d'ingresso al piano (che risulta essere quindi rialzato rispetto alla quota della pubblica via). Una volta entrati, si ci immette in un grande ingresso/soggiorno che -sulla destra- vede la presenza di un piccolo disimpegno di accesso alla grande cucina, al bagno ed al corpo scala che conduce ai piani inferiore e superiore. Da cucina e soggiorno, è poi possibile accedere ad una grande terrazza al piano, che affaccia sulla corsia garage sita a quota inferiore. Sempre al piano, è presente anche un balconcino al quale si accede dal soggiorno, vicino alla porta d'ingresso.



Piano primo: dallo sbarco scala di provenienza, si accede ad un disimpegno/corridoio che vede -alla sinistra- due camere da letto singole (la prima con piccolo terrazzino e la seconda con balcone) -di fronte- l'ingresso alla camera da letto matrimoniale, che a sua volta porta ad una altra camera ad uso spogliatoio/cabina armadio, mentre -sulla destra- è presente un grande bagno.

Lo stabile confina: a Nord, con aree libere e con immobile di altre Ditte; ad Est, con la viabilità interna di accesso agli immobili costituenti il "Residence Luna" del quale l'immobile pignorato fa parte; a Sud, con la corsia di parcheggio di pertinenza dell'immobile pignorato -che, a sua volta- confina con area libera di altra ditta; ad Ovest, con area libera di altra ditta.

Come da allegata Visura Storica per immobile, la residenza risulta essere così identificata catastalmente: Comune di Adrano, Foglio 46, Particella 736, Sub 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie Catastale Totale: 242 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 233 mq, Rendita Euro 774,69, Contrada Poggio Chiuse n.SN piano S1-T-1.

Le divisioni in spazi dell'immobile sono visionabili nell'allegata Planimetria Catastale ed in quella redatta



dal tecnico stimatore a seguito dei sopralluoghi effettuati. Ciò in quanto, la situazione reale del bene differisce da quanto presente sul vigente documento citato.

- Immobile classificato garage, sito in Adrano (CT) in contrada Poggio Chiuse, integrato nello stabile che accoglie il Sub 11 precedentemente descritto, ed oggi adibito a palestra (uso personale).

Questo immobile risulta essere contiguo alla cantina, al corpo scala ed al disimpegno del piano cantinato dell'abitazione in villino precedentemente indicata con Sub11. Vi si accede sia dalla corsia garage di pertinenza della particella identificata dal Sub11, sia dalla sua scala interna. Questo "garage" si può considerare di fatto, un vano che va a sommarsi a quelli costituenti il piano cantinato del villino identificato catastalmente al Sub. 11.

Come da allegata Visura Storica per immobile, il bene in esame risulta essere così identificato catastalmente: Comune di Adrano, Foglio 46, Particella 736, Sub 12, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq, Superficie totale 18 mq, Rendita Euro 32,23, Contrada Poggio Chiuse n.SN piano S1.

Le divisioni in spazi dell'immobile sono visionabili nell'allegata Planimetria Catastale ed in quella redatta



dal tecnico stimatore a seguito dei sopralluoghi effettuati. Ciò in quanto, la situazione reale del bene differisce da quanto presente sul vigente documento citato.

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;

Dopo aver analizzato la documentazione presente agli atti, si è proceduto con la verifica di correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 22/02/2021 e nella nota di trascrizione del 19/04/2021.

Si è accertato che il pignoramento ha colpito una quota pari al 100% spettante al debitore esecutato e vi è corrispondenza tra atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione.

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;

Dall'esame della documentazione prodotta e di quella recepita dallo scrivente nel corso del mandato, è emerso che il soggetto esecutato si è unito in matrimonio in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni. Successivamente, con atto in data [REDACTED] a rogito del Notaio Giuseppe Balestrazzi del Distretto Notarile di Catania, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Informativa della variazione effettuata è stata recepita dal Comune di Adrano in data [REDACTED].

La proprietà degli immobili identificati al Foglio 46 Particella 736 Subalterno 11 e 12 risulta essere completa ed esclusiva della [REDACTED] (soggetto oggi esecutato) ma proveniente: per 1/2 in regime di comunione di beni con il marito (con il quale ha acquistato gli immobili nel 2006) e per 1/2 in regime di separazione di beni dal marito -come da giusto Decreto di trasferimento



immobili del Tribunale di Catania del 28/02/2017, Repertorio n°44/17, Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Catania in atti dal 22/03/2017 al n°10210 R.G. e n°7674 R.P.-.

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;

Nell'accertamento dell'esatta provenienza dei beni, con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, si è potuto appurare che:

i beni identificati catastalmente al Foglio 46, Particella 736 Subalterno 11 e 12 (Adrano, Contrada Poggio Luna) sono pervenuti al soggetto esecutato ed al coniuge a seguito dell'atto di compravendita per Notaio dott. Andrea Grasso in Adrano (CT) del 07/12/2006, rep. nn. 2969/1879 del 07/12/2006, trascritto il 04/01/2007 al n°784 R.G. ed al n°642 R.P., in cui [REDACTED] [REDACTED]. -per la quota di 1/1- vendeva gli immobili suindicati al soggetto esecutato ed al marito, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. La [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] impresa costruttrice degli immobili suindicati e dell'intero "Residence Luna" del quale



fanno parte, edificò l'intero complesso di villette a seguito dell'acquisizione dei terreni, dell'avvenuta lottizzazione e delle successive concessioni edilizie ottenute dal Comune di Adrano.

Successivamente alla variazione del regime dei beni tra i coniugi, il soggetto esecutato ha acquisito dal marito la restante quota (pari ad 1/2) dei beni oggi pignorati tramite aggiudicazione in asta e successivo Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Catania del 28/02/2017, Repertorio n°44/17, Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Catania in atti dal 22/03/2017 al n°10210 R.G. e n°7674 R.P.

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;

A seguito di quanto emerso nel corso delle indagini espletate dall'esperto stimatore, in merito alla proprietà dei beni catastalmente identificati al Comune di Adrano, Foglio 46, Particella 736, Subalterni 11 e 12, non sono state rilevate situazioni che abbiano necessitato di una interrogazione del Sig. Giudice dell'Esecuzione, per



l'ottenimento in integrazione della documentazione presente agli atti.

L'accertamento eseguito non ha richiesto alcuna interruzione nel suo corso ed il lavoro eseguito, si può considerare completo.

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;

Sulla scorta della documentazione presente in fascicolo (Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale - Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Corigliano Rossano, Castrovillari e Paola) relativa agli immobili oggetto della presente e datata 24/05/2021, sono state evidenziate le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria, gravante sui terreni distinti in Catasto al Foglio 46 Particella 233 di are 81 e centiare 80, al Foglio 46 Particella 234 di are 81 e centiare 80, al Foglio 46 Particella 627 di are 09 e centiare 55, al Foglio 46 Particella 728 di are 02 e centiare 60 (dai quali deriva l'Ente Urbano sul quale insistono gli immobili in oggetto) derivante da concessione a garanzia di mutuo



condizionato, rogata dal Notaio dott. Grasso Andrea l'11 aprile 2005, Repertorio n°1305, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 12/04/2005 al n°25441 R.G. ed al n°8711 R.P., in favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova e contro [REDACTED] con sede in Adrano (CT) per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di €5.000.000,00 (capitale di €2.500.000,00). A margine della descritta formalità si rileva, tra gli altri, annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio dott. Grasso Andrea il 10/11/2006, Repertorio n°2875, annotato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 13/11/2007 al n°74999 R.G. ed al n°11183 R.P., con il quale agli immobili oggetto della presente è stata attribuita una quota di mutuo pari ad €100.000,00 e relativa quota di ipoteca pari ad €200.000,00;

- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Roma il 10/12/2008, Repertorio n°21935, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 02/03/2010 al n°13172 R.G. ed al n°4848 R.P., in favore di UNICREDIT LEASING S.p.A. con sede in Bologna e contro i [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno, per la complessiva somma di €250.000,00 (sorte capitale di €142.835,78);

- verbale di pignoramento immobili, notificato dall'UNEP di Catania il 17/01/2005, Repertorio n°589, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 23/02/2015 al n°6005 R.G. ed al n°4525 R.P., in favore di UNICREDIT LEASING S.p.A. con sede in Milano e contro i [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno;

- verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Catania il 05/03/2021, Repertorio n°1793, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 19/04/2021 al n°16960 R.G. ed al n°12709 R.P., in favore di MB Credit Solutions S.p.A. con sede in Milano e contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

Notato che la Certificazione Notarile agli atti risale ad oltre un anno fa, lo scrivente ha reputato opportuno richiedere all'Agenzia delle Entrate una Ispezione Ipotecaria aggiornata (da intendersi qui integralmente

[REDACTED]



riportata e che si produce in allegato alla presente).

Questo documento, ottenuto in data 15/11/2022, ha evidenziato la presenza di altre formalità riguardanti i beni pignorati (alcune delle quali già indicate in questo lavoro) ed una Trascrizione effettuata in data successiva alla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale presente agli atti:

- Trascrizione del 09/08/2022 – R.P. n° 28034, R.G. n°36921, Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 5687/2022 del 25/07/2022, Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo.

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;

Appurata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento del bene oggetto della procedura in corso con i dati catastali aggiornati al 08/07/2022 ai quali si rimanda per la visione, a seguito del sopralluogo operato



dall'esperto stimatore sull'immobile pignorato, è stata notata difformità negli immobili ispezionati rispetto alla planimetria catastale vigente. Ciò nonostante, non è stato effettuato aggiornamento delle planimetrie vigenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania, in quanto l'esperto stimatore ha preferito lasciare a chi si aggiudicherà il bene in asta, la possibilità di decidere se: ripristinare la situazione originaria (ed in questo caso, i documenti catastali ed urbanistici rimarrebbero quelli in vigore) oppure, mantenere la situazione oggi riscontrata dall'esperto stimatore (e procedere così all'aggiornamento urbanistico e catastale della documentazione, con un impegno complessivo stimabile in circa €5.500,00 per entrambi i beni oggetto di procedura).

Per maggiore dovizia di particolari inerenti il singolo bene, si consiglia di attenzionare i reperti fotografici relativi alla situazione riscontrata sul luogo, unitamente alla vigente planimetria catastale ed alla planimetria raffigurante lo stato di fatto del bene appurato durante le indagini espletate dallo scrivente; tutti documenti allegati alla presente relazione di stima.

Vengono adesso riportati i dati catastali vigenti, relativi ai due immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

- Comune di Adrano, Provincia di Catania, Catasto Fabbricati. Unità Immobiliare n.1 - Dati identificativi:



Foglio 46, Particella 736, Sub 11 - Dati di Classamento:

Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie

Catastale Totale: 242 mq, Superficie Catastale Totale

escluse aree scoperte: 233 mq, Rendita Euro 774,69 -

Indirizzo: Contrada Poggio Chiuse n°SN , Piano: S1-T-1 -

Intestato dal 28/02/2017 a: 1) [REDACTED]

[REDACTED],

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/2

in regime di separazione dei beni.

- Comune di Adrano, Provincia di Catania, Catasto Fabbricati. Unità Immobiliare n.1 - Dati identificativi:

Foglio 46, Particella 736, Sub 12 - Dati di Classamento:

Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq vani,

Superficie Catastale Totale: 18 mq, Rendita Euro 32,23 -

Indirizzo: Contrada Poggio Chiuse n°SN , Piano: S1 -

Intestato dal 28/02/2017 a: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] 2) [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/2

in regime di separazione dei beni.

h.indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la



destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Tenuto conto che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono dei fabbricati urbani, non si è proceduto all'acquisizione o all'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica. Dalle ricerche effettuate e come indicato nella lettera di trasmissione atti del Comune di Adrano del 20/10/2022 (prot. n°0033580) e nei suoi allegati (prot. n°34764 del 28/10/2022), gli immobili pignorati siti in contrada Poggio Chiuse (catastralmente identificati al Foglio 74, Particella 736 Sub. 11 e 12) risultano essere stati edificati all'interno della zona "C4" (Espansione Residenziale Permanente) del vigente strumento urbanistico comunale, a seguito dell'approvazione (con Delibera di Consiglio Comunale n°42 del 29/02/2003) del piano di lottizzazione "Poggio Chiuse".

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;

A seguito delle indagini condotte dallo scrivente ed ottenuti i documenti richiesti alle competenti autorità, gli immobili siti in Contrada Poggio Chiuse, essi fanno parte dell'edificazione sorta a seguito della presentazione del piano di lottizzazione denominato "Poggio Chiuse", approvato con delibera di Consiglio Comunale n°42 del 29/02/2003. Le costruzioni realizzate -di cui fa parte la villetta identificata "220" pignorata al soggetto esecutato e costituita dagli immobili catastalmente identificati al Foglio 46, Particella 736, Sub. 11 e 12- sorsero in virtù della Concessione Edilizia n°58 del 19/06/2006, agganciata alla Pratica Edilizia n°53/06.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente nel corso del proprio mandato, le differenze operate sui luoghi riguardano l'abbattimento delle pareti divisorie esistenti tra i due Subalterni già indicati. Così facendo, il Subalterno 12 è stato fagocitato dal Subalterno 11, aumentandone di fatto la superficie totale. Oggi, quest'area non è più adibita a garage, bensì è utilizzata in famiglia del soggetto pignorato quale zona adibita all'esecuzione di esercizi fisici,



effettuati con l'ausilio di attrezzi ginnici presenti nel vano. I lavori di demolizione delle pareti divisorie tra i due subalterni, probabilmente risalgono al periodo in cui l'immobile è stato abitato e sono stati realizzati in difetto di qualunque autorizzazione preventiva all'esecuzione. Tutte le opere realizzate, sono state riportate nelle planimetrie redatte dal tecnico stimatore, che andranno comparate con quelle vigenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio. E' stata inoltre eseguita una ampia galleria fotografica dei beni nella loro configurazione attuale, che si consiglia di visionare contemporaneamente agli altri documenti citati, per maggiore chiarezza.

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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 comma 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se



pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Come riferito in risposta al precedente quesito, gli immobili pignorati presentano alcune difformità rispetto a quanto dichiarato catastalmente ed a quanto presente nei documenti che ne hanno permesso l'edificazione.

La fagocitazione del sub 12 nel sub 11, da informazioni pervenute dall'interpellato ufficio tecnico comunale, risulterebbe sanabile tramite presentazione di specifica pratica al Comune di Adrano con contestuale pagamento di sanzioni amministrative in quanto opere già realizzate (procedura che incide economicamente per circa €2.000,00 per quanto riguarda le parcelle professionali dei tecnici incaricati e per circa €1.500,00 per la sanzione amministrativa dovuta, marche da bollo ed oneri d'istruzione pratica). Operazione che richiede anche l'aggiornamento catastale dell'immobile, che vede una stima di spesa della relativa pratica indicabile in complessivi €2.000,00.

Attualmente, all'esperto stimatore non risultano emesse



ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, inerenti gli abusi perpetrati.

k. 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;

È stato accertato che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono occupati personalmente dal soggetto esecutato, dal coniuge e dai loro due figli.

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

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la



composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Gli immobili pignorati, identificati catastalmente al Foglio 46, Particella 736 Subalterno 11 e 12, costituiscono uno stabile (villetta n°11) da tre elevazioni fuori terra (piano semi-interrato, piano rialzato e piano primo) con tetto a due falde in laterizio (spioventi in direzione Nord-Ovest/Sud-Est) allocato all'interno di un residence chiamato "Luna" costituito da numerose unità abitative simili a quella in esame, ma di diverse estensioni. Questo residence, sito alla periferia Nord-Est di Adrano, si raggiunge percorrendo la strada che conduce dall'abitato, allo svincolo per la S.S.284, procedendo in direzione Pineta/Etna per circa 1,2 Km. Qui, giunti all'intersezione ove viene indicata la "strada Pecoraro" si ci immette sulla sinistra e, successivamente, si percorre la seconda a



destra - ove iniziano ad essere presenti le villette costituenti il Residence Luna. Da questo punto, alla seconda traversa a sinistra, si ci immette e percorre per circa 100 metri. L'ingresso dei beni si trova sulla sinistra, ed è presente una targhetta metallica identificativa all'ingresso del cancello pedonale principale, che riporta la dicitura "Residence Luna n°11". Le coordinate che permettono di intercettare lo specifico stabile sono: 37°40'37.1" N; 14°51'16.6" E. Questo agglomerato - omogeneo per tipologia e destinazione d'uso- si trova in un contesto di zona ai margini del paese e, per questo, distante da esercizi commerciali di primaria importanza, da servizi ed infrastrutture per il cittadino. In compenso, gode di tranquillità e panorama invidiabili. La strada di accesso all'immobile è ampia ed è possibile parcheggiare i veicoli nelle immediate vicinanze dell'ingresso senza pregiudicarne la circolazione.

L'edificazione dell'intero residence è risalente al 2006 e l'iter che ha portato all'attuale disposizione e numero di unità abitative ha visto l'emissione di diverse concessioni edilizie -l'ultima delle quali- la n°58 del 19/06/2006, ha interessato proprio l'immobile oggetto della presente relazione di stima (immobile identificato in concessione come Unità "220").

Lo stabile nel suo insieme, presenta tre ingressi: uno



principale, pedonale, che permette di accedere al piano rialzato della villetta [vedasi reperto fotografico n°01] e poi, un secondo ingresso pedonale ed un terzo carrabile che immettono sulla scivola che conduce al piano semi-interrato dello stesso stabile [vedasi reperto fotografico n°02]. La struttura, nel suo complesso, presenta prospetto principale rivolto a Sud-Est che affaccia sulla viabilità interna al Residence, mentre gli altri prospetti affacciano su aree destinate a verde, di proprietà di altre ditte e sulla scivola/corsia di accesso al piano seminterrato, della stessa ditta. La porzione di prospetto sito a Nord, risulta essere parzialmente a contatto con altra unità abitativa. L'insieme si presenta rifinito con intonaco civile successivamente pitturato e non necessita di alcun intervento di manutenzione, come per le opere metalliche anti-intrusione, poste a confine della proprietà. [vedasi reperti fotografici n°01 e 02].

Per quanto riguarda l'accesso principale, è presente un cancelletto metallico che divide il marciapiede posto ai bordi della viabilità interna dalla zona a verde sita all'ingresso dell'immobile [vedasi reperti fotografici n°01 e 03].

Tale zona si estende per 7,00m x 8,20m ed è parzialmente pavimentata con lastre rettangolari in pietra lavica di differenti dimensioni; è presente anche una scala



di accesso al piano da cinque gradini, dotata di ringhiera di protezione sul lato esterno realizzata artigianalmente in ferro, con sviluppo di circa 3,60m, verniciata in marrone. Sopra la porta di ingresso, è stata posta in opera una pensilina di protezione dalle intemperie di dimensioni 385cm x 135cm. L'area risulta essere dotata di impianto di illuminazione esterna, impianto idrico per la cura del verde, ed è protetta dalle intrusioni esterne tramite muretti realizzati in conglomerato cementizio alti 1,00m, con sovrastante ringhiera realizzata artigianalmente in ferro, successivamente verniciata in marrone, che si erge per ulteriori 55cm [vedasi reperti fotografici n°01 e 03].

Volendo analizzare il bene al suo interno, la seguente descrizione si articolerà secondo la situazione riscontrata sui luoghi, indicata piano per piano:

il piano rialzato, risulta essere così frazionato: *Ingresso* su ampio *Soggiorno/Salone* [vedasi reperti fotografici dal n°04 al n°11] (superficie netta: circa 36mq, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) tramite portone a struttura anti-effrazione e pannellatura interna liscia in legno ed esterna a doghe in legno, con serratura di sicurezza con chiave a doppia mappa e spioncino di controllo, pomolo esterno e maniglia interna [vedasi reperto fotografico n°04]. All'apertura del portoncino, è



stata realizzata una struttura di separazione dal soggiorno/salotto che permette il passaggio sia alla sua destra, che alla sinistra; struttura a valenza prettamente estetica [vedasi reperti fotografici n°04 e 05]. Il vano presenta altezza pari a 260cm, pavimentazione realizzata - in parte- con parquet di legno a listoni di dimensioni pari ad 8cm x 60cm (non è stato possibile accertare se massiccio o multistrato nonché lo spessore dei listoni) dalla probabile posa in opera incollato a terra, posto a tolda di nave diagonale irregolare (giunto perso) ed -in altra parte- con pavimentazione in gres porcellanato di colore scuro che segue la posa in diagonale del parquet, ma realizzata con elementi rettangolari di diversa dimensione. Tale mix fa sì che la parte in parquet, si estenda maggiormente sul soggiorno/salotto, mentre, la parte realizzata in gres, vada ad estendersi verso il piccolo disimpegno e la cucina. Nel soggiorno/salotto, lo zocchetto battiscopa è realizzato in legno, di colore chiaro che si intona con il colore delle pareti; esse sono intonacate e rifinite con pittura colorata rosa chiaro fino al soffitto, che è stato abbassato dalla sua quota originaria tramite la posa in opera di una struttura in cartongesso che ha permesso la realizzazione di giochi geometrici a diverse quote (Hmin=2,60m, Hmax=2,90m) il tutto successivamente tinteggiato bianco [vedasi reperti fotografici n°07 e 08]. Da questo vano, vicino all'ingresso,



tramite infisso interno a due ante in alluminio preverniciato testa di moro e dotato di specchiatura a vetrocamera, ed infisso esterno a due ante a persiana oscurante realizzato anch'esso in alluminio preverniciato testa di moro [vedasi reperti fotografici n°05 e 06] è possibile accedere ad un *piccolo balcone* [vedasi reperti fotografici n°02 e 12] (superficie netta: 4,20m x 1,15m) che affaccia sulla corsia di accesso al piano inferiore, balcone dotato di ringhiera metallica di protezione. Sempre dal soggiorno/salotto [vedasi reperto fotografico n°08] è possibile poi affacciarsi sull'*ampio balcone/terrazza* [vedasi reperti fotografici dal n°13 al n°16] (superficie netta: circa 57mq, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) che prospetta sia sulla corsia di accesso al piano inferiore [vedasi reperti fotografici n°13 e 14] che sull'area privata adibita a verde della proprietà limitrofa [vedasi reperti fotografici n°15 e 16]. La protezione è assicurata tramite ringhiera metallica verniciata. L'infisso che permette il transito, è realizzato a due ante scorrevoli in alluminio preverniciato testa di moro con specchiatura a vetrocamera. A questo grande balcone/terrazza, si può accedere anche dalla *cucina/pranzo* (camera adiacente al soggiorno/salotto) [vedasi reperti fotografici dal n°17 al n°23] (superficie netta: circa 35mq, H=3,00m, si consiglia la visione



dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) sempre tramite infisso interno a due ante in alluminio preverniciato testa di moro e dotato di specchiatura a vetrocamera, ed infisso esterno a due ante a persiana oscurante realizzato anch'esso in alluminio preverniciato testa di moro -infissi realizzati sul lato adibito a cucina- nella quale è presente anche una ampia finestra di luce ed aria sulla stessa terrazza, dotata di infisso a due ante scorrevoli in alluminio preverniciato testa di moro e dotate di specchiatura a vetrocamera [vedasi reperti fotografici n°17 e 18]. In questo ampio vano, come precedentemente accennato, la pavimentazione risulta essere realizzata -in parte- con parquet di legno a listoni di dimensioni pari ad 8cm x 60cm (non è stato possibile accertare se massiccio o multistrato nonché lo spessore dei listoni) dalla probabile posa in opera incollato a terra, posto a tolda di nave diagonale irregolare (giunto perso) ed -in altra parte- con pavimentazione in gres porcellanato di colore scuro che segue la posa in diagonale del parquet, ma realizzata con elementi rettangolari di diversa dimensione. Lo zocchetto battiscopa è realizzato in legno, di colore chiaro che si intona con il colore delle pareti e sviluppo per 15cm di altezza; esse sono intonacate e rifinite con pittura colorata rosa chiaro fino al soffitto, tranne una di esse, che risulta pitturata colore marrone



con leggero effetto spugnato e quella ove è presente la finestra di luce ed aria che affaccia sulla terrazza, rifinita con elementi rettangolari chiari posti in opera in sequenza regolare e spaziate tra loro, che simulano l'effetto dei mattoni "a faccia vista". Il soffitto è intonacato e tinteggiato bianco. Tra il lato adibito a cucina ed il soggiorno/salotto è presente una porta scorrevole in legno a due ante, di ampie dimensioni, dotata di maniglie per facilitare l'apertura/chiusura [vedasi reperti fotografici n°09, 21 e 23] analoga a quella (ma ad una anta e quindi di dimensioni minori) posta a separazione tra il lato adibito a pranzo ed il contiguo disimpegno [vedasi reperti fotografici n°10, 22 e 23]. Questo *disimpegno* [vedasi reperto fotografico n°10] (superficie netta: circa 3mq, H=3,00m) si può considerare un'appendice del soggiorno/salotto e conduce al bagno ed al corpo scala. Riprende quindi le caratteristiche già menzionate per quanto riguarda pavimentazione, zoccolatura, pareti e soffitto. Il *bagno* [vedasi reperti fotografici n°24, 25 e 26] (superficie netta: circa 6,5mq, H=3,00m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) il cui accesso si ha tramite una porta in legno verniciata chiara, dotata di maniglia cromata e serratura semplice di chiusura, presenta pavimentazione realizzata con parquet di legno a



listoni di dimensioni pari ad 8cm x 60cm (non è stato possibile accertare se massiccio o multistrato nonché lo spessore dei listoni) dalla probabile posa in opera incollato a terra, posto a tolda di nave diagonale irregolare (continuazione di quello presente in soggiorno/salotto e disimpegno); lo zocchetto battiscopa (presente ove le pareti sono rifinite con pittura) è realizzato in legno, di colore chiaro che si intona con il colore delle pareti e si sviluppa per 15cm di altezza; le pareti sono intonacate e rifinite con pittura colorata chiara fino al soffitto -ove non sono presenti i servizi igienici ed il lavabo- mentre, ove sono posti lavabo e servizi igienici, le pareti sono rivestite per tutta la loro estensione, con un rivestimento ceramico a mosaico (elementi da 2cm x 2cm) con grande disegno floreale bicolore (marrone ed argento); soffitto tinteggiato bianco; servizi igienici in porcellana di ottima qualità e di tipo ad elementi sospesi e cassetta incassata. È presente una finestra di luce ed aria, dotata di un infisso interno ad una anta in alluminio preverniciato testa di moro e dotato di specchiatura a vetrocamera opaca, ed infisso esterno sempre ad una anta, a persiana oscurante, realizzato anch'esso in alluminio preverniciato testa di moro. Sempre dal disimpegno, è possibile accedere ai piani inferiore e superiore tramite la *scala* [vedasi reperto fotografico n°27] (dimensione netta del corpo: 2,00m x 2,45m) realizzata in



conglomerato cementizio armato e rifinita con intonaco e pittura per quanto riguarda le parti laterali e l'alzata, mentre sulla pedata è stato apposto un rivestimento ligneo della medesima fattura del parquet e spessore circa 3cm. Tra le pareti ed i gradini, è presente un piccolo battiscopa anch'esso realizzato in legno, di colore più scuro rispetto al rivestimento della pedata. La protezione laterale è realizzata tramite la posa di lastra di vetro antinfortunistico di adeguato spessore, fissato alla struttura portante della scala tramite elementi cilindrici in acciaio. Lastra che, nella sua parte superiore, assolve anche il compito di corrimano. Nel corpo scala, nella parete di confine con l'esterno, tra i piani terra e primo, sono presenti degli elementi in vetro-mattone posti in opera in verticale, che permettono l'ingresso di luce naturale nel corpo.

Il primo piano, risulta essere così suddiviso: salita la scala che porta al piano, è presente un *corridoio* di accesso alle camere ed al bagno [vedasi reperto fotografico n°28] (superficie netta: circa 6,3mq, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) con pavimentazione realizzata con parquet di legno a listoni di dimensioni pari ad 8cm x 60cm (non è stato possibile accertare se massiccio o multistrato nonché lo spessore dei listoni) dalla probabile posa in opera incollato a terra, posto a tolda di nave diagonale



irregolare (giunto perso) e steso per tutto il piano; lo zocchetto battiscopa (H=15cm) è realizzato in legno di colore chiaro che si intona con il colore delle pareti; esse sono intonacate e rifinite con pittura colorata rosa chiaro fino al soffitto, che è stato abbassato sino alla quota di 290cm, tramite la posa in opera di una struttura in cartongesso, tinteggiato successivamente in bianco. Sul corridoio, affacciano le porte (in legno verniciate chiare, dotate di maniglia cromata e serratura semplice di chiusura) delle due camere da letto singole (sulla sinistra), della camera da letto matrimoniale (di fronte) e del bagno (sulla destra); queste ultime due, di tipo scorrevole. La prima camera da letto singola [vedasi reperti fotografici dal n°29 al n°32] (superficie netta: circa 11mq, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) presenta pavimentazione in parquet e zocchetto battiscopa come precedentemente indicato; le pareti, sono intonacate e rifinite con pittura colorata rosa chiaro fino al soffitto; soffitto che segue l'inclinazione della falda, Hmin=3,07m Hmax=3,75m, intonacato e tinteggiato bianco. Dalla camera, tramite infisso interno a due ante in alluminio preverniciato testa di moro e dotato di specchiatura a vetrocamera, ed infisso esterno a due ante a persiana oscurante realizzato anch'esso in alluminio preverniciato



testa di moro [vedasi reperto fotografico n°33] è possibile accedere ad un *terrazzino coperto* [vedasi reperti fotografici n°01, 02, 33, 34 e 35] (superficie netta: 3,85m x 2,40m) che affaccia -da un lato- sulla corsia di accesso al piano inferiore [vedasi reperto fotografico n°34] -dall'altro- sull'ingresso principale dello stabile [vedasi reperto fotografico n°35]; balcone dotato di ringhiera metallica di protezione su due lati. Contigua alla prima, vi è la seconda *camera da letto singola* [vedasi reperti fotografici dal n°36 al n°39] (superficie netta: circa 14mq, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) presenta pavimentazione in parquet e zocchetto battiscopa alle pareti come precedentemente indicato, quest'ultime intonacate e rifinite con pittura colorata rosa chiaro fino al soffitto; soffitto che segue l'inclinazione delle falde, H1=3,21m Hmax=3,80m H2=3,77m, intonacato e tinteggiato bianco. Dalla camera, tramite infisso interno a due ante in alluminio preverniciato testa di moro e dotato di specchiatura a vetrocamera, ed infisso esterno a due ante a persiana oscurante realizzato anch'esso in alluminio preverniciato testa di moro, è possibile accedere ad un *balcone scoperto* [vedasi reperti fotografici n°40 e 41] (superficie netta: 5,35m x 1,15m) che affaccia sulla corsia di accesso al piano inferiore [vedasi reperto fotografico



n°42]; balcone dotato di ringhiera metallica di protezione su tre lati. In fondo al corridoio precedentemente descritto, vi è poi la *camera da letto matrimoniale* [vedasi reperti fotografici dal n°43 al n°46] (superficie netta: circa 16mq, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) presenta pavimentazione in parquet e zocchetto battiscopa come precedentemente indicato, e le pareti sono intonacate e rifinite con pittura colorata rosa chiaro fino al soffitto; soffitto che segue l'inclinazione della falda, Hmin=2,65m Hmax=3,42m, intonacato e tinteggiato bianco. Da questa camera, tramite finestra dotata di infisso a due ante scorrevoli in alluminio preverniciato testa di moro e dotate di specchiatura a vetrocamera, è possibile affacciarsi sul confine Nord-Ovest dello stabile, su area privata destinata a verde. A servizio esclusivo della camera da letto matrimoniale, è presente un *altro vano ad uso Cabina armadio e spogliatoio* [vedasi reperti fotografici dal n°47 al n°51] (superficie netta: circa 11mq, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) il cui ingresso è dato da una porta scorrevole a due ante in legno, dotata di pomoli metallici di chiusura ed rifinita esternamente (lato camera da letto) con pelle di colore chiaro imbottita ed a trama romboidale, liscia dal lato interno. Anche qui, il pavimento è realizzato



in parquet come per tutto il piano, e lo zocchetto battiscopa (H=15cm) è realizzato in legno di colore chiaro che si intona con il colore delle pareti; esse sono intonacate e rifinite con pittura colorata rosa chiaro fino al soffitto; questi segue l'inclinazione della falda, presentando Hmin=2,65m Hmax=3,19m, intonacato e tinteggiato bianco [vedasi reperto fotografico n°51]. In questo vano, è presente una finestra dotata di infisso ad una anta scorrevole in alluminio preverniciato testa di moro, dotata di specchiatura a vetrocamera, dalla quale è possibile affacciarsi sulla corsia esterna di accesso ai piani inferiori dello stabile [vedasi reperti fotografico n°48]. Al piano, è poi presente il *Bagno* [vedasi reperti fotografici n°52, 53 e 54] (superficie netta: circa 17mq, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) il quale anch'esso presenta pavimentazione in parquet come per tutto il piano; tutte le pareti (ad eccezione di quella ove è presente la finestra di luce ed aria) sono rivestite a mosaico costituito da tasselli 2cm x 2cm di colore bordeaux e bronzo, con estensione da pavimento sino al soffitto. Questi, risulta essere stato ribassato dalla quota strutturale originaria, ad effetto di una struttura in cartongesso, successivamente rifinito con pittura bianca; si è ottenuta così una altezza del soffitto pari a 2,40m / 2,50m, in cui i 10cm di differenza hanno



permesso la realizzazione di particolare illuminazione d'ambiente. Sono presenti servizi sanitari in porcellana di ottima qualità, del tipo sospesi e con cassetta incassata, doppio lavabo in porcellana, box doccia rettangolare in vetro trasparente antinfortunistico di adeguato spessore (che si estende su due lati) e piatto dal profilo ribassato (circa 3cm) inoltre, sul lato sinistro del vano, è stato realizzato un rialzo di circa 60cm / 70cm che ha permesso la posa in opera di un grande vasca da bagno a due posti, dotata della funzione idromassaggio. Vasca che si trova protetta da una grande vetrata trasparente (vetro antinfortunistica di adeguato spessore, fissato tramite supporti metallici ancorati ai bordi con la struttura muraria) mentre -un'altra vetrata più piccola- protegge i tre gradini d'accesso alla vasca da possibili cadute laterali accidentali. Il bordo laterale della vasca, unitamente alla superficie rialzata ed alla pedata dei gradini di accesso, sono stati protetti tramite rivestimento ligneo di colore scuro. Ripresa la scala, scendendo di due elevazioni, si raggiunge il piano inferiore ove è presente anche l'immobile identificato catastalmente al Foglio 46 particella 736 Subalterno 12 [vedasi reperto fotografico n°55].

Tale Piano semi-interrato alla visita effettuata dall'esperto stimatore, risulta essere così suddiviso: scesi dalla scala è presente un *disimpegno/corridoio* [vedasi reperti



fotografici n°56, 57 e 58] (superficie netta: circa 10mq, H=2,60m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) che permette l'ingresso sia ai vani presenti al piano (che fanno parte dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 46 Particella 736 Sub. 11 e dei quali si è fin ora descritto) [vedasi reperti fotografici n°56, 57, e 58] che, all'unico vano costituente l'immobile catastalmente identificato al Foglio 46 Particella 736 Sub. 12 [vedasi reperto fotografico n°55]. Quest'ultimo risulta documentalmente censito come garage, separato dal Sub. 11, ma realmente è da considerare come un altro vano che va a sommarsi a tutti gli effetti, a quelli presenti al piano inferiore del Sub. 11. Per questo, nella descrizione esso verrà trattato come se non costituisse immobile a se stante, ma come se fosse un ulteriore vano facente parte del Subalterno 11. Precisato ciò e, lasciando per ultimo la descrizione di questo vano, il corridoio/disimpegno è pavimentato con mattonelle di cotto ceramizzato di dimensioni 43cm x 43cm poste in opera in diagonale, con fugatura da 5mm, di colore tipico del cotto, non uniforme e di tonalità tendente allo scuro; zocchetto battiscopa alle pareti di sviluppo 8cm x 40cm, sempre in cotto ma di colore uniforme, pareti rifinite con intonaco successivamente pitturato chiaro fino al soffitto; soffitto intonacato e pitturato bianco. Alla destra del



disimpegno, è presente un ampio vano identificato come *Legnaia* [vedasi reperti fotografici n°59, 60 e 61] (superficie netta: circa 15mq, H=2,60m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) pavimentato con mattonelle di cotto ceramizzato di dimensioni 43cm x 43cm poste in opera in diagonale, con fugatura da 5mm, di colore tipico del cotto, non uniforme e di tonalità tendente allo scuro; zocchetto battiscopa alle pareti di sviluppo 8cm x 40cm, sempre in cotto ma di colore uniforme; pareti rifinite con intonaco successivamente pitturato chiaro fino al soffitto; soffitto intonacato e pitturato bianco; non è presente alcuna porta interna divisoria tra questo vano ed il disimpegno/corridoio, ma è già posta in opera l'opera morta alla quale questa dovrà essere fissata. Dalla stessa legnaia, si accede al *bagno* [vedasi reperti fotografici n°60, 62 e 63] (superficie netta: circa 4mq, H=2,60m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) il quale presenta pavimentazione realizzata con mattonelle ceramiche di dimensione 20cm x 20cm poste in opera in diagonale e senza fugatura, di colore beige-arancio; tutte le pareti sono rivestite con le medesime mattonelle utilizzate per la pavimentazione, ma di colore differente (tre colori che si alternano tra loro: giallo, beige-arancione e bianco) e tali



da creare un motivo a strisce di differente dimensione, che si estende fino a 2,00m dal pavimento; da questa quota e fino al soffitto, le pareti sono rifinite con intonaco successivamente pitturato chiaro; soffitto intonacato e pitturato bianco; nel vano è presente un WC del tipo appoggiato al pavimento e dotato di cassetta appoggiata al pezzo; lavabo in vetro colorato su mobiletto in legno; piatto doccia quadrato di dimensioni 80cm x 80cm, in ceramica bianca e spessore standard, con box in vetro ed accessori di montaggio in acciaio lucido; non è presente alcuna porta interna divisoria tra il bagno e la legnaia, ma è già posta in opera l'opera morta alla quale questa dovrà essere fissata. Percorrendo il corridoio dallo stesso lato della legnaia [vedasi reperto fotografico n°58] vi è un *Ripostiglio* [vedasi reperti fotografici n°64 e 65] (superficie netta: circa 8,6mq, H=2,60m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) il quale presenta medesima pavimentazione e zoccolatura già illustrate per il corridoio/disimpegno; pareti rifinite con intonaco successivamente pitturato chiaro fino al soffitto; soffitto intonacato e pitturato bianco; una delle pareti, quella di divisione con l'attiguo ripostiglio, è dotata nella sua parte superiore di due file di elementi in vetro-mattone chiaro, che permette un minimo di ingresso di luce nel vano; non



è presente alcuna porta interna divisoria tra questo vano ed il disimpegno/corridoio, ma è già posta in opera l'opera morta alla quale questa dovrà essere fissata. Di fronte all'ingresso di questo ripostiglio, è presente un altro *Ripostiglio* [vedasi reperti fotografici n°66 e 67] (superficie netta: circa 12mq, H=2,60m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) il quale presenta medesima pavimentazione e zoccolatura già illustrate per il corridoio/disimpegno; pareti rifinite con intonaco successivamente pitturato chiaro fino al soffitto; soffitto intonacato e pitturato bianco; come già detto, una delle pareti, quella di divisione con l'attiguo ripostiglio di dimensioni inferiori, è dotata nella sua parte superiore di due file di elementi in vetro-mattone chiaro, che permettono un minimo di ingresso di luce nel vano attiguo; la parete divisoria con la corsia esterna di accesso al piano inferiore, presenta una finestra di luce ed aria realizzata internamente con infisso interno a due ante in alluminio preverniciato testa di moro e dotato di specchiatura a vetrocamera, ed infisso esterno a due ante a persiana oscurante realizzato anch'esso in alluminio preverniciato testa di moro; non è presente alcuna porta interna divisoria tra questo vano ed il disimpegno/corridoio, ma è già posta in opera l'opera morta alla quale questa dovrà



essere fissata. Attiguo a questo ripostiglio, con ingresso sempre dal disimpegno/corridoio, è presente un ulteriore vano identificato come *Cantina* [vedasi reperti fotografici n°57, 68, 69 e 70] (superficie netta: circa 18,7mq, H=2,60m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) la quale presenta medesima pavimentazione e zoccolatura già illustrate per corridoio/disimpegno e per i due ripostigli già menzionati; pareti rifinite con intonaco successivamente pitturato chiaro fino al soffitto; soffitto intonacato e pitturato bianco; la parete divisoria con la corsia esterna di accesso al piano inferiore, presenta una porta di accesso/uscita sulla corsia esterna di accesso al piano, realizzata internamente con infisso interno a due ante in alluminio preverniciato testa di moro e dotato di specchiatura a vetrocamera, ed infisso esterno a due ante a persiana oscurante realizzato anch'esso in alluminio preverniciato testa di moro; non è presente alcuna porta interna divisoria tra questo vano ed il disimpegno/corridoio, ma è già posta in opera l'opera morta alla quale questa dovrà essere fissata.

A questo punto, la descrizione della suddivisione in vani dell'immobile identificato con il Subalterno 11 sarebbe da ritenersi conclusa -ma realmente- al posto di essere presente una divisione tra il disimpegno/corridoio ed il



garage costituente il Subalterno 12, appena scesi dalla scala interna di accesso al piano [vedasi reperto fotografico n°55] sulla sinistra si accede direttamente ad un ampio vano oggi adibito a *palestra* e costituito proprio dal Subalterno 12 [vedasi reperti fotografici n°71, 72 e 73] (superficie netta: circa 17mq, H=2,60m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, sia quella catastale che quella realizzata dall'esperto stimatore, per la valutazione delle dimensioni effettive e delle variazioni effettuate). Tale vano, presenta medesima pavimentazione e zoccolatura già illustrate per corridoio/disimpegno, per i due ripostigli e per la cantina già menzionata; pareti rifinite con intonaco successivamente pitturato chiaro fino al soffitto; soffitto intonacato e pitturato bianco; la parete divisoria con la corsia esterna di accesso al piano inferiore, presenta una ampia porta di accesso/uscita sulla corsia esterna di accesso al piano, realizzata con infisso interno a due ante scorrevoli in alluminio preverniciato testa di moro, dotato di specchiatura a vetrocamera; il vano, qualora si voglia ripristinare la documentale consistenza, dovrebbe prevedere la costruzione di due piccole pareti divisorie con il disimpegno/corridoio (ed eventuale adeguata porta intercomunicante) e la sostituzione dell'infisso esterno presente, con uno che permetta l'accesso agli autoveicoli.



Come già accennato, al piano inferiore è presente una ampia *corsia esterna di accesso* [vedasi reperti fotografici n°02 e 74] (dimensioni nette: circa 25,00m x 5,00m, si consiglia la visione dell'allegata planimetria del bene, per la valutazione delle dimensioni effettive) carrabile e pedonale, che costeggia il confine Sud-Ovest dello stabile, pavimentata con elementi rettangolari in cemento con funzione autobloccante, con pareti divisorie con le proprietà di altre ditte realizzate in cemento successivamente rivestito con lastre rettangolari in pietra lavica bocciardata e successiva recinzione metallica rifinita con verniciatura in tinta; all'ingresso -a divisione dalla viabilità interna del residence, sono posti due cancelli metallici (uno pedonale ed uno carrabile) ad ante, dotati di elettro-serratura per apertura a distanza -per quanto riguarda l'unità pedonale- e di servomeccanismo di apertura/chiusura a distanza -per quanto riguarda le due ante dell'unità carrabile-; l'intera corsia risulta essere dotata di impianto di illuminazione notturna e, nella sua parte terminale, è allocata una grande vasca in polimeri plastici per la raccolta dell'acqua potabile a servizio dell'unità abitativa.

Lo stabile, nel suo complesso, risulta versare in ottime condizioni e si potrebbero eseguire solo dei piccoli interventi di ordinaria manutenzione volti a sanare alcune



sbavature presenti, quali: la presenza di un alone di umidità nel bagno posto al primo piano (in corrispondenza della parete che da sul corpo scala, zona piatto doccia, dal quale -molto probabilmente- proviene) ed il distacco di alcune mattonelle della pavimentazione e dello zocchetto della terrazza posta al piano rialzato, lato cucina. Qualche altra piccola traccia di umidità è presente nei vani posti al piano inferiore, ma non tali da destare sospetti. Questi interventi, nel loro complesso, potrebbero incidere per circa €5.000,00. L'intero stabile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas (posta esternamente all'edificio) e la convezione del calore avviene tramite elementi radianti posti nelle camere (alcuni dei quali, di pregiata fattura e di design). Gli impianti idrico ed elettrico (entrambi sottotraccia) risultano essere funzionali ed adeguati all'immobile, ma non è stato mostrato all'esperto stimatore alcun certificato di conformità ad essi riguardante, come non è stato mostrato l'attestato di prestazione energetica riguardante l'immobile. Sono presenti automazioni sui cancelli esterni, videocitofono esterno, impianto antifurto visivo e sonoro, impianto di videosorveglianza esterna.

Per una ulteriore ricerca di dati inerenti i beni pignorati, è possibile acquisire ulteriori informazioni previa lettura della visura storica per immobili e dalle planimetrie catastali ad



essi afferenti -che sono allegate alla presente- nonché dalle planimetrie redatte dall'esperto stimatore e da quanto lo stesso abbia riferito in risposta agli altri quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Al fine di soddisfare "la ragion pratica" che ha richiesto la valutazione dei beni pignorati in ragione degli attuali prezzi di mercato, l'esperto opererà seguendo il procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato appunto, sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni con caratteristiche similari, presenti sul medesimo territorio, dei quali è stato possibile desumere il prezzo medio di compravendita; senza peraltro, discostarsi dai prezzi di compravendita degli immobili residenziali, come pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Le indagini condotte dall'esperto -volte all'ottenimento del più probabile "costo metro quadro"- hanno richiesto inizialmente il confronto del tecnico stimatore con alcune locali attività professionali specificamente dedicate alla



mediazione sulla compravendita di immobili, unitamente alla ricerca diretta di immobili con caratteristiche simili a quelli pignorati ed offerti in vendita sui più noti canali telematici di e-commerce, per proseguire con l'ottenimento di un campione significativo di immobili esaminati sui quali calcolare il più probabile valore di stima, espresso in €/mq. La similitudine tra immobili considerati, è avvenuta tenendo conto della destinazione dei beni, della consistenza immobiliare, dell'ubicazione e del contesto dello stabile, dello stato di conservazione delle parti di proprietà e di quelle comuni, del grado delle finiture presenti, nonché di altri parametri influenti ai fini ultimi della normalizzazione delle caratteristiche. Si è infine tenuto in considerazione quanto suggerito dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, in merito all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, ritenendo applicabile al caso in esame una aliquota pari al 15% del valore stimato.

Si precisa che, la superficie vendibile di riferimento degli immobili considerati, è da ritenersi come la sommatoria dei seguenti elementi: le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, nonché le quote percentuali delle superfici scoperte e delle pertinenze.

Per quanto riguarda invece la ricerca di dati relativi alla



quotazione degli immobili su Adrano e, più in particolare, nella zona ove sono siti i beni pignorati, fonte ritenuta attendibile è da considerarsi certamente l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - nei valori riportati nelle sue pubblicazioni; ma valori di riferimento possono considerarsi anche quelli presenti sul sito "Borsinoimmobiliare". Entrambe le fonti, aggiornate semestralmente, pubblicano le quotazioni medie relative ai diversi segmenti del mercato (residenza, commerciale, produttivo etc.) per la quasi totalità dei Comuni italiani, distinguendoli anche, in zone omogenee. Di seguito, si potranno leggere i dati considerati, relativi ai singoli beni pignorati.

- Nel caso dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 46, Particella 736, Subalterno 11 (Villino sito in Adrano - Contrada Difesa Luna) nella sua ultima pubblicazione disponibile, l'Agenzia delle Entrate fissa un range di valutazione degli immobili siti in fascia extraurbana, a destinazione Ville e Villini e stato conservativo normale, variabile tra 620 e 860 €/mq. Analogamente, il sito Borsinoimmobiliare.it riporta invece una valutazione variabile tra i 618 e 811 €/mq in quanto considera l'immobile interno all'area periferica nord del paese. Effettivamente, il "Residence Luna" è sito all'estremità dell'abitato di Adrano, ma è anche vero che è



costituito da villini recentemente ben costruiti e quindi ricercati. Ciò fa sì che il valore degli immobili costituenti il Residence Luna sia maggiore di quello medio del mercato della zona, ove sono presenti anche altre abitazioni, ma di minor pregio. Per questo motivo, il valore massimo espresso da Borsinoimmobiliare.it appare sì adeguato alla zona, ma certamente non in linea con quello specifico dell'agglomerato al quale fa parte l'immobile in esame. Volendo quindi indicare un valore medio, che però tenga conto della normalizzazione in funzione del sito in cui l'immobile si trova, la quotazione media di riferimento può essere stimata in €840,00 per metro quadro.

Considerando poi i dati relativi alle più recenti quotazioni degli immobili su Adrano -tratti dalle interrogazioni fatte dallo scrivente alle principali locali agenzie immobiliari e tramite canali telematici dedicati- si è notato che i prezzi riportati sono tendenzialmente da scremare di una percentuale dovuta al pagamento del servizio reso dal professionista incaricato alla vendita dell'immobile (stimabile in una aliquota complessiva del 5% sul prezzo di vendita) e/o di una aliquota (riferita al professionista in circa il 10% sul prezzo di vendita) preventivamente considerata in più, e posta in gioco nella contrattazione del prezzo tra le parti. L'esperto, tenuto conto di ciò e, nella volontà di ottenere anche una significativa casistica di



riferimento, ha cercato notizie su immobili posti in vendita nello stesso Residence Luna ove è sito il cespite pignorato, operando una normalizzazione delle caratteristiche per omogenizzarli al bene oggetto di valutazione, onde calcolare in tal modo, un valore di riferimento quanto più vicino al mercato reale ed alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di procedura. Il risultato ottenuto, vede una valutazione dell'immobile che si attesta sugli €870,00 per metro quadro.

Tale valore, maggiore di quanto le fonti istituzionali considerino, risulta dovuto al fatto che gli immobili oggetto di scambio sono pochi e ricercati. Ciò fa aumentare la domanda richiesta, a scapito dell'offerta proposta. Tenuto conto di quanto su emerso, l'esperto decide di fissare il valore dell'immobile pignorato in €855,00 per metro quadro, valore che, scremato infine di una aliquota pari al 15% dovuta alla vendita in asta ed alla mancanza di garanzie, viene ridotto ad €725,00 per metro quadro.

Questo valore finale ottenuto, verrà quindi moltiplicato per la superficie vendibile di riferimento del bene, che dai calcoli operati dall'esperto stimatore secondo normativa, è risultato coincidente con il valore indicato in Visura storica per immobile alla voce superficie totale: 242mq. Si ottiene così, quello che si può indicare come il più probabile valore di mercato del bene pignorato: €175.450,00 (euro



centosettantacinquemilaquattrocentocinquanta/00).

Tale valutazione è però da ritenersi al lordo del complessivo esborso necessario ad operare tutte le eventuali pratiche necessarie a regolarizzare l'abuso edilizio perpetrato al piano semi-interrato; tale spesa, che complessivamente è stata stimata in €5.500,00, dovrà essere detratta dalla valutazione di entrambi i cespiti pignorati in quanto procedura comune e, per questo, qui sarà computata per ½ (€2.750,00). Ma dovrà essere detratta anche la spesa stimata in €5.000,00 necessaria ad effettuare i piccoli interventi di manutenzione specificati precedentemente. Tenuto conto di queste spese, il valore del bene stimato si riduce a complessive €167.700,00 (euro centosessantasettemilasettecento/00).

- Nel caso dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 46, Particella 736, Subalterno 12 (garage adibito ad altri usi, sito in Adrano - Contrada Difesa Luna) nella sua ultima pubblicazione disponibile, l'Agenzia delle Entrate fissa un range di valutazione degli immobili siti in fascia extraurbana, a destinazione Box e stato conservativo normale, variabile tra 390 e 580 €/mq. Analogamente, il sito Borsinoimmobiliare.it riporta invece una valutazione variabile tra i 340 e 487 €/mq in quanto considera l'immobile interno all'area periferica nord del paese. Effettivamente, il "Residence Luna" è sito all'estremità



dell'abitato di Adrano, ma è anche vero che è costituito da villini recentemente ben costruiti e quindi ricercati. Ciò fa sì che il valore degli immobili costituenti il Residence Luna sia maggiore di quello medio del mercato della zona, ove sono presenti anche altre abitazioni, ma di minor pregio. Per questo motivo, il valore massimo espresso da Borsinoimmobiliare.it appare sì adeguato alla zona, ma certamente non in linea con quello specifico dell'agglomerato al quale fa parte l'immobile in esame. Volendo quindi indicare un valore medio, che però tenga conto della normalizzazione in funzione del sito in cui l'immobile si trova, la quotazione media di riferimento può essere stimata in €530,00 per metro quadro.

Considerando poi i dati relativi alle più recenti quotazioni degli immobili su Adrano -tratti dalle interrogazioni fatte dallo scrivente alle principali locali agenzie immobiliari e tramite canali telematici dedicati- si è notato che i prezzi riportati sono tendenzialmente da scremare di una percentuale dovuta al pagamento del servizio reso dal professionista incaricato alla vendita dell'immobile (stimabile in una aliquota complessiva del 5% sul prezzo di vendita) e/o di una aliquota (riferita al professionista in circa il 10% sul prezzo di vendita) preventivamente considerata in più, e posta in gioco nella contrattazione del prezzo tra le parti. L'esperto, tenuto conto di ciò e, nella



volontà di ottenere anche una significativa casistica di riferimento, ha cercato notizie su immobili posti in vendita nello stesso Residence Luna ove è sito il cespite pignorato, operando una normalizzazione delle caratteristiche per omogenizzarli al bene oggetto di valutazione, onde calcolare in tal modo, un valore di riferimento quanto più vicino al mercato reale ed alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di procedura. Il risultato ottenuto, vede una valutazione dell'immobile che si attesta sugli €570,00 per metro quadro.

Tale valore, maggiore di quanto le fonti istituzionali considerino, risulta dovuto al fatto che gli immobili oggetto di scambio sono pochi e ricercati. Ciò fa aumentare la domanda richiesta, a scapito dell'offerta proposta. Tenuto conto di quanto su emerso, l'esperto decide di fissare il valore dell'immobile pignorato in €550,00 per metro quadro, valore che, scremato infine di una aliquota pari al 15% dovuta alla vendita in asta ed alla mancanza di garanzie, viene ridotto ad €465,00 per metro quadro.

Questo valore finale ottenuto, verrà quindi moltiplicato per la superficie vendibile di riferimento del bene, che dai calcoli operati dall'esperto stimatore secondo normativa, è risultato coincidente con quanto espresso in Visura storica per immobile alla voce Dati di superficie: Totale 18mq. Si ottiene così, quello che si può indicare come il più



probabile valore di mercato del bene pignorato: €8.370,00 (euro ottomilatrecentosettanta/00).

Tale valutazione è però da ritenersi al lordo del complessivo esborso necessario ad operare tutte le eventuali pratiche necessarie a regolarizzare l'abuso edilizio perpetrato al piano semi-interrato; tale spesa, che complessivamente è stata stimata in €5.500,00, dovrà essere detratta dalla valutazione di entrambi i cespiti pignorati in quanto procedura comune e, per questo, qui sarà computata per ½ (€2.750,00). Questa cifra, andrà quindi a dedurre il valore del bene stimato a complessive €5.620,00 (euro cinquemilaseicentoventi/00).

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

Esaminati i beni pignorati, lo scrivente ne suggerisce la vendita in un unico lotto. In questo caso, la base d'asta si suggerisce pari alla somma dei singoli valori stimati al netto delle spese evidenziate in relazione, che in arrotondamento può essere indicata in €173.300,00 (euro centosettantatremilatrecento/00).

o. 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;

Galleria fotografica relativa agli immobili pignorati è stata eseguita in occasione degli accessi effettuati sui luoghi. Sono stati inquadrati sia gli ambienti interni che le zone esterne, avendo cura di visualizzare quanti più particolari significativi. I 74 (settantaquattro) reperti prodotti, facenti parte integrante della presente relazione di stima, costituiscono specifico allegato alla presente ed ad essi si rimanda per l'osservazione dello stato di fatto dei singoli immobili pignorati.

Planimetria catastale dei beni pignorati, è stata richiesta ed ottenuta dal locale Ufficio provinciale del Territorio di Catania il 08/07/2022 e viene allegata alla presente relazione di stima; la situazione riscontrata sui luoghi, ha poi consigliato la redazione di nuove planimetrie, che restituiscono la situazione attualmente riscontrata dei beni.

p. 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;

I beni oggetto di perizia sono stati pignorati per intero e risultano di proprietà esclusiva del soggetto debitore indicato agli atti. Decade quindi la necessità di procedere con la formazione di più quote inerenti gli immobili pignorati.

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

Oggetto del pignoramento sono due immobili di proprietà esclusiva del soggetto esecutato. Essi sono stati pignorati per intero.

Conclusioni

Lo scrivente, ritenendo di aver ottemperato a quanto richiesto nel mandato affidatogli dal Sig. Giudice dell'esecuzione -dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli- rassegna la presente relazione di stima dei beni pignorati.

Per come specificato in elaborato, si consiglia di procedere con la vendita in unico lotto dei due cespiti pignorati, con base d'asta pari ad €173.300,00; cifra al netto delle spese indicate in relazione, di cui si dovrà fare carico il soggetto aggiudicatario.

L'esperto stimatore ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a Sua completa disposizione per qualsiasi



eventuale ulteriore richiesta dovesse necessitare a contributo di Verità e Giustizia.

Adrano CT, 23/11/2022

l'esperto stimatore

dott. ing. Francesco Gulli

