STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA

VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 618/2018 R.G. Es.
Promossa da IBLA s.r.l.
G.E.: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

RELAZIONE PERITALE

1 Verbale dei sopralluoghi;
2 Documentazione fotografica;
3 Ortofoto e rilievo unità in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, 1°, 2° e 3° piano;
4 4.1 Visure e planimetria catastale, via Pietro Mascagni N. 5, 1°, f.g 61, part. 4827, sub 19;
4.2 Visure e planimetria catastale, via Pietro Mascagni N. 5, 2°, f.g 61, part. 4827, sub 18;
4.3 Visure , via Pietro Mascagni N. 5, 3°, f.g 61, part. 4827, sub 16;
5 5.1 Copia progetto del 16/11/1972, non approvato;
5.2 C.E. in Sanatoria N. 1738 del 15/11/2004 ed elaborato;
5.3 C.E. N. 93/2006 per frazionamento del 1° piano ed elaborato;
6 Visure Ipotecarie;
7 Copia Atto di Compravendita del 29/3/2007;
8 Certificato residenza storico dell'esecutata;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Ist. n. 5 dep. 31/10/2022

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 618/2018 R.G. Es.**

Promossa da IBLA s.r.l.

G.E.: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

1. PREMESSE.....1

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI. 5

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI. 5

4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO. 7

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.....8

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVE ALLE UNITA' IN OGGETTO. 9

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA 10

8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE. 11

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE. 12

10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI. 12

11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI. 13

12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE. 14

13. CONCLUSIONI.....20

****

1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 26/2/2021, **notificato via PEC in data 1/3/2021**, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccia con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

"***a. Identifichi esattamente i beni pignorati,*** *eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

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

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

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, *verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

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

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

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

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

i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia *indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del*

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

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 **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMAMDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

***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 offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

m.** determini **il valore di mercato 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 misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

o. 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;*

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;*

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.".

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento; in data 22/11/2021 lo scrivente ha richiesto una proroga di giorni 45 per il deposito della Relazione Peritale, **autorizzata con provvedimento del 19/10/2022,** notificato in data 20/10/2022. **In data 4/3/2021 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento**.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 8/4/2021 alla presenza della debitrice esecutata, **senza procedere ad accesso all'unità immobiliare adibita a prima abitazione,** vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Successivamente in data 20/9/2021 si è proceduto ad accesso alle unità immobiliari, a seguito del "Provvedimento Organizzativo" del 12/7/2021 emesso dal Presidente della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie delle unità

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

immobiliari in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5 (allegato n. 3), le visure e le planimetrie catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica delle unità immobiliari (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), l'atto di provenienza delle unità immobiliari (allegato n. 7), il certificato di residenza storica della debitrice esecutata (allegato n. 8).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

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

1) *"Appartamento sito al secondo piano, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 61, part. 4827, sub 18, Cat. A/2, classe 3, di vani 7, R.C. € 506,13.*

2) *Quota 1/15, appartamento a primo piano, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 61, part. 4827, sub 19, Cat. A/3, classe 3,5 R.C. € 180,76.*

3) *Quota 1/15, lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 61, part. 4827, sub 16, Cat. lastrico solare, sup. mq 153."*

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

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

1) Appartamento al 2°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 18.

Con l'ausilio del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e della planimetria catastale (allegato n. 4) è possibile descrivere l'appartamento ubicato al secondo piano con accesso da via Pietro Mascagni N. 5, composto da salone, cucina, due camere da letto, due camerette, ripostiglio, lavanderia, bagno e pozzo di luce, nell'insieme confinante con corpo scala e piazzola di ingresso, con proprietà eredi [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con la via Pietro Mascagni, salvo altri e più aggiornati confini. L'unità immobiliare figura al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61,

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

particella 4827, sub 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 130, totale escluse aree scoperte mq 124, rendita € 506,13, via Pietro Mascagni N. 5, 2° piano, in ditta al solo debitore esecutato, per la nuda proprietà per 1/1, ed in ditta ai coniugi debitori esecutati con usufrutto 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (allegato n. 4.2). **Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente, coincide con la planimetria catastale.**

2) Quota 1/15 (oggi 13/180), appartamento a 1° in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 19.

Con l'ausilio del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e della visura e planimetria catastale (allegato n. 4.2) è possibile descrivere l'appartamento ubicato al primo piano con accesso da via Pietro Mascagni N. 5, composto da ingresso, camera da letto, bagno, pozzo di luce, cucina e salone, nell'insieme confinante con corpo scala e piazzola comune, con proprietà eredi [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] ed in parte con altra unità immobiliare al primo piano e con la via Pietro Mascagni, salvo altri e più aggiornati confini. L'unità immobiliare figura al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, **particella 4827, sub 19**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 73, totale escluse aree scoperte mq 71, rendita € 180,76, via Pietro Mascagni N. 5, 1° piano, in ditta al debitore esecutato, oggi per la proprietà di 13/180, ed in ditta ai fratelli e genitore oggi con proprietà 167/180 (allegato n. 4.2), a seguito di atto di rinuncia del fratello in data 21/9/2021 rep. 39239, ai rogiti del notaio Giordano Eliodoro di Campobasso, trascritto ai NN. 43235/32633 del 28/9/2021. Nel riquadro D delle ispezioni ipotecarie si legge ..."*Ha dato atto il sig.* [redacted] *che per effetto della rinuncia, si è espanso il diritto di proprietà degli altri contitolari.*" **Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente, coincide con la planimetria catastale.**

3) Quota 1/15 (oggi 13/180), lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. al foglio 61, part. 4827, sub 16.

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Con l'ausilio del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e della visura catastale (allegato n. 4.3) è possibile descrivere il lastrico solare a copertura del secondo piano con accesso da via Pietro Mascagni N. 5, composto da superficie libera di circa mq 139,50 con pozzo di luce coperto da lastre di vetro, nell'insieme confinante con corpo scala, con proprietà eredi [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con la via Pietro Mascagni, salvo altri e più aggiornati confini. Al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, **particella 4827, sub 16**, categoria F/5, consistenza mq 153, via Pietro Mascagni N. 5, 3° piano, in ditta al debitore esecutato, oggi per la proprietà per 13/180, ed in ditta ai fratelli e genitore oggi con proprietà 167/180 (allegato n. 4.3), a seguito di atto di rinuncia del fratello in data 21/9/2021 rep. 39239, ai rogiti del notaio Giordano Eliodoro di Campobasso, trascritto ai NN. 43235/32633 del 28/9/2021. Nel riquadro D delle ispezioni ipotecarie si legge ..."*Ha dato atto il sig. [redacted] che per effetto della rinuncia, si è espanso il diritto di proprietà degli altri contitolari.*" **Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente è riportato nell'allegato n. 3.**

I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento del 15/6/2018 ai NN. 23274/17434 relativi alla trascrizione del Pignoramento sono corretti. Il pignoramento ha colpito parte della quota spettante ai debitori esecutati.

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

Dalle visure catastali e dal titolo di proprietà reperiti dallo scrivente ed allegati alla presente emerge che le due unità immobiliari oggetto di esecuzione figurano intestate al debitore esecutato con le seguenti percentuali:

1) Appartamento al 2°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 18.

L'appartamento al secondo piano figura in ditta al solo debitore esecutato, per la nuda proprietà per 1/1, ed in ditta ai coniugi debitori esecutati con usufrutto 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

2) **Quota 1/15 (oggi 13/180), appartamento a 1° in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 19.**

3) **Quota 1/15 (oggi 13/180), lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. al foglio 61, part. 4827, sub 16.**

L'appartamento a primo piano ed il lastrico solare a terzo piano figurano in ditta al debitore esecutato, per la proprietà di **13/180**, ed in ditta ai fratelli e genitore del debitore esecutato con proprietà **167/180,** a seguito di atto di rinuncia del fratello in data 21/9/2021 rep. 39239, ai rogiti del notaio Giordano Eliodoro di Campobasso, trascritto ai NN. 43235/32633 del 28/9/2021. Nel riquadro D delle ispezioni ipotecarie si legge ..."*Ha dato atto il sig.* [redacted] *che per effetto della rinuncia, si è espanso il diritto di proprietà degli altri contitolari.*".

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata e dal titolo di proprietà (allegato n. 7) emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori esecutati nel modo seguente:

1) **Appartamento al 2°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 18.**

L'appartamento al secondo è pervenuto ai coniugi debitori esecutati, in regime di comunione legale per l'usufrutto dell'immobile giusto atto di compravendita in notaio Adele Giunta di Paternò del 29/3/2007, rep. n. 78774/10026, trascritto il 6/4/2007 ai NN. 25404/14265 (allegato n. 7) da potere di [redacted] Al solo debitore esecutato, in regime di comunione legale, la nuda proprietà dell'appartamento individuato dalla particella 4827 sub 18 (ex sub 9 e sub 10) era pervenuta per atto di donazione accettata in notaio Francesco Doria di Paternò, del 23/9/2003, rep. n. 72945, trascritto il 10/10/2003 ai NN. 39674/28735 da potere di [redacted] e [redacted] (genitori del debitore esecutato). Ai suddetti [redacted] e [redacted] il terreno in maggiore superficie su cui sono state realizzate diverse unità immobiliari, tra cui quelle

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

oggetto di esecuzione, era pervenuto giusto atto di compravendita in notaio Gaetano Dovì di Paternò, del 5/10/1972 trascritto nell'anno 1972 ai NN. 38585/31760 da potere di [redacted]

2) **Quota 1/15 (oggi 13/180), appartamento a 1° in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 19.**

3) **Quota 1/15 (oggi 13/180), lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. al foglio 61, part. 4827, sub 16.**

L'appartamento a primo piano ed il lastrico solare a terzo piano per la quota di proprietà di 1/15 sono pervenuti al solo debitore esecutato in virtù della successione del padre [redacted] deceduto il 18/1/2004, giusta denuncia N. 31, Vol. 157 del 21/9/2004 ufficio del registro di Catania, trascritta il 20/9/2007 ai NN. 64078/37428. **N.B. Risulta trascritta in data 30/8/2018 ai NN. 33885/25468 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notaio Adele Giunta del 26/1/2005 rep. n. 73096.** A seguito di atto di rinuncia del fratello in data 21/9/2021 rep. 39239, ai rogiti del notaio Giordano Eliodoro di Campobasso, trascritto ai NN. 43235/32633 del 28/9/2021, le quote sono variate in 13/180 per il debitore esecutato e 167/180 per gli altri contitolari. Nel riquadro D delle ispezioni ipotecarie si legge ..."*Ha dato atto il sig.* [redacted] *che per effetto della rinuncia, si è espanso il diritto di proprietà degli altri contitolari.*"

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

Dalle visure ipotecarie allegate alla presente (vedasi allegato n. 6), e dalle informazioni contenute in seno alla relazione notarile, allegata al fascicolo di esecuzione, emerge che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti formalità gravanti sugli immobili come segue.

- **Iscrizione** ai NN. 50175/8659 del 10/12/2003 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notaio Francesco Doria del 26/11/2003, rep 73686/15472, a favore banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa, contro il debitore esecutato e genitori, per un mutuo di € 40.000,00, durata anni 15, ipoteca di € 80.000,00, gravante su parte degli immobili oggetto della procedura

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

esecutiva, part. 4827, sub 18.

- **Iscrizione** ai NN. 25405/7258 del 6/4/2007 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notaio Adele Giunta del 29/3/2007, rep 78775/10027, a favore Banca Popolare di Novara con sede in Novara, contro i debitori esecutati, per un mutuo di € 100.000,00, durata anni 25, ipoteca di € 200.000,00, gravante su parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva, part. 4827, sub 18.
- **Iscrizione** ai NN. 9305/1042 del 14/3/2016, atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 15/6/2012 rep. 125, Tribunale di Catania Sez. distaccata di Paternò, a favore banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni, con sede in Ragusa, contro i debitori esecutati, per € 67.986,35, ipoteca di € 95.000,00, gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.
- **Trascrizione** NN. 23274/17434 del 15/6/2018, nascente da verbale di Pignoramento immobiliare del 28/5/2018 rep. 5878 del Tribunale di Catania a favore Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni, con sede in Ragusa, contro i debitori esecutati.
- **Trascrizione** ai NN. 43235/32633 nascente da atto di rinuncia del fratello in data 21/9/2021 rep. 39239, ai rogiti del notaio Giordano Eliodoro di Campobasso, trascritto ai NN. 43235/32633 del 28/9/2021. Le quote sono variate in 13/180 per il debitore esecutato e 167/180 per gli altri contitolari. Nel riquadro D delle ispezioni ipotecarie si legge ..."*Ha dato atto il sig.* [redacted] *che per effetto della rinuncia, si è espanso il diritto di proprietà degli altri contitolari.*"

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò e dalle informazioni contenute in seno all'atto di provenienza (allegato n. 7), si evince quanto segue:

1) In data 16/11/1972 è stato presentato progetto a nome [redacted] per la costruzione di un fabbricato a piano terra e primo piano sito in Paternò, via a denominarsi (allegato n. 5.1). In data 1/8/1973 la Commissione Edilizia ha espresso parere negativo .. "*perché la superficie del terreno*

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

considerato non corrisponde con la superficie del terreno indicata nel titolo di proprietà".

2) In data 15/5/2004 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1738 (allegato n. 5.2), ai proprietari secondo le quote riportate, per il fabbricato sito in Paternò, via Pietro Mascagni n.5, piano terra e primo, e al solo debitore esecutato la Concessione per il piano secondo (foglio 61, part. 4827 sub 18) .... *"a condizione che il pozzo di luce sia in diretta comunicazione con l'esterno, che il vano contrassegnato con * non sia adibito a letto per insufficiente superfici, e fatta salva la deroga del C.U.O. Uff. Urbanistica al parere dell'Ufficiale Sanitario ai sensi dell'art. 26 penultimo comma dellaL.R. N. 37/85 per i vani contrassegnati con due asterischi (**)".*

3) In data 29/6/2006 è stata rilasciata, a nome [redacted] la Concessione Edilizia N. 93/2006, pratica Edilizia N. 102/2006, relativa al frazionamento del primo piano (allegato n. 5.3). in data 14/12/2006 è stata comunicata l'ultimazione dei lavori.

Dal rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente emerge che alla data del sopralluogo vi era in linea di massima rispondenza tra la planimetria del secondo piano allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria e lo stato attuale, a meno **di modifiche interne, ed una veranda realizzata sul balcone di via P. Mascagni.** Le suddette modifiche possono **essere regolarizzate** trasmettendo una C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016 e s.m.i. per le modifiche interne e la veranda sul balcone. Nel paragrafo seguente si determineranno i costi totali e la procedura da seguire.

8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Nel presente paragrafo verranno indicate le modalità per la regolarizzazione delle modifiche interne all'appartamento a secondo piano e per la realizzazione della veranda ed il relativo costo.

La regolarizzazione delle modifiche apportate è possibile con **C.I.L.A ai sensi dell'art. 3, comma 2 della L.R. 6/8/2021 N. 23**, che prevede al comma 6, la sanzione pecuniaria pari a **€ 1.000**, per la mancata comunicazione, ed il pagamento di **€ 25,00** per ogni mq di veranda. In questo caso il costo della sanzione per la regolarizzazione dell'appartamento è pari ad **€ 1.000,00** ed **€ 1.100,00** di

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

competenze tecniche e diritti di segreteria, con un costo totale **di € 2.100,00**.

Il versamento per la veranda è pari a:

$C_{veranda}$ = mq 2,00 * €/mq 25,00 = € 50,00

Il costo complessivo per la regolarizzazione è pari a:

$C_{complessivo}$ = € 2.100,00 + € 50,00 = € 2.150,00

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

A pagina 6, rigo 19, dell'atto di compravendita del 29/3/2007 (allegato N. 7) si legge ..."*Tutto quanto come sopra venduto viene trasferito con la proporzionale comproprietà di tutte le parti condominiali e comuni come per legge, ubicazione e destinazione del fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte e con ogni altro relativo diritto, accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso e con le servitù attive e passive , così come ai venditori pervenuto dagli stessi posseduto e come in atto si trovano*".

In seno al verbale del sopralluogo del 20/9/2021 la debitrice esecutata, in merito alle spese di condominio, dichiara ..."*che ogni mese la luce della scala viene spostata da un contatore all'altro*".

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

Dai rilievi eseguiti sui luoghi e dalla documentazione acquisita e prodotta (certificato di residenza storica della debitrice allegato n. 8) emerge:

1) **Appartamento al 2°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 18.**

L'appartamento al secondo piano è abitato dalla debitrice esecutata (allegato n. 8), vedasi certificato di residenza storico.

2) **Quota 1/15 (oggi 13/180), appartamento a 1° in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 19.**

3) **Quota 1/15 (oggi 13/180), lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. al foglio 61, part. 4827, sub 16.**

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Le unità immobiliari in oggetto sono possedute dai debitori esecutati solo per la quota di 1/15.

11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione ricadono nel Comune di Paternò, in zona centrale, via Pietro Mascagni, traversa di via Bellini. La zona è densamente abitata con edilizia residenziale, con presenza di servizi di quartiere e di città (villa comunale, uffici postali, negozi ecc..). Il contesto appare dal punto di vista urbanistico completo delle opere di urbanizzazione e di arterie viarie. La costruzione dell'edificio risale agli anni 1975 – 1980, è realizzata con struttura in cemento armato dalla base alla sommità, si presenta con le facciate prive di finitura superficiale ai piani terra e primo e completo di finitura al secondo piano (foto n. 1, 2, 3, 4). L'accesso alle unità avviene dal civico 5, con portone in ferro e scala in cemento priva di gradini e intonaci alle pareti fino al primo piano (foto n. 18, 19), e gradini rivestiti in granito, pareti con stucco e ringhiera in ferro, dal primo al secondo piano (foto n. 20). Le unità immobiliari hanno le caratteristiche nel seguito riportate.

1) Appartamento al 2°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 18.

L'appartamento a secondo piano si compone di salone (foto n. 23), cucina (foto n. 22, 24), ripostiglio (foto n. 28), bagno (foto n. 29), lavanderia (foto n. 30), corridoio (foto n. 29), quattro camere da letto (foto n. 21, 26, 31, 32), ballatoio (foto n. 27) e veranda su via P. Mascagni (foto n. 25). I pavimenti in tutti gli ambienti e nel balcone sono in clinker/ceramica, nel bagno, lavanderia e cucina con maiolica. Le pareti sono pitturate con ducotone in vari colori, i soffitti sono tinteggiati; nel bagno e cucina con rivestimenti in maiolica, e tinteggiatura. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono con serrande avvolgibili ed infisso in alluminio e vetro quello interno. La porta di ingresso è in legno. L'unità è completa di impianto idrico, elettrico, citofono e riscaldamento. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni. L'appartamento ha una superficie utile interna di circa **mq 108,00**, una superficie lorda di circa **mq 122,46,** una superficie a balcone di **circa mq 18,00** ed una superficie a veranda di **circa mq 2,00,** ed altezza utile **di circa ml 3,00.**

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

2) **Quota 1/15 (oggi 13/180), appartamento a 1° in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 19.**

L'appartamento a primo piano si compone di uno spazio, comune all'altra unità immobiliare, da cui si accede all'appartamento (foto n. 6, 7), nell'insieme con camera da letto (foto n. 8), corridoio (foto n. 10, 11), bagno (foto n. 9), pozzo di luce (foto n. 17), cucina (foto n. 15), salone (foto n. 12, 13, 16) e balcone su via Pietro Mascagni (foto n. 14). I pavimenti in tutti gli ambienti e nel balcone sono in clinker/ceramica, nel bagno e cucina con maiolica. Le pareti sono rifinite con pitturate con ducotone in vari colori, i soffitti sono tinteggiati; nel bagno e cucina con rivestimenti in maiolica, e tinteggiatura. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono con serrande avvolgibili ed infisso in alluminio e vetro quello interno. La porta di ingresso è in legno. L'unità è completa di impianto idrico, elettrico, citofono. L'appartamento ha una superficie utile interna di circa **mq 55,16**, una superficie lorda di circa **mq 69,04,** una superficie a balcone e pozzo di luce **di circa mq (4,90 + 5,00) = mq 9,90,** ed altezza utile **di circa ml 3,05.**

3) **Quota 1/15 (oggi 13/180), lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. al foglio 61, part. 4827, sub 16.**

Si accede al lastrico solare dalla scala che parte dal piano terra. Il lastrico solare, che costituisce la copertura del secondo piano, è privo di ringhiera sul balcone di via P. Mascagni. Inoltre è privo di pavimentazione, solo con la guaina impermeabilizzante a vista (foto n. 34, 35, 36) ed i ferri dei pilastri sottostanti pure a vista. Il pozzo di luce è chiuso e coperto da lastra (foto n. 36). Il corpo scala è con intonaco allo stato rustico e con porta in ferro (foto n. 34). Il lastrico solare ha una superficie di calpestio di **circa mq 139,50**.

12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati. Al fine di determinare il valore degli

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

appartamenti si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori. Gli appartamenti sono stati valutati nella consistenza attuale, e al valore trovato si sono detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica delle modifiche riscontrate.

Per il lastrico solare si procederà col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento a valori di beni nelle condizioni similari.

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

La stima nelle seguenti note verrà riferita all'intero valore delle unità immobiliari e successivamente verrà calcolata la quota spettante.

12.1 Appartamento al 2°, in Paternò, via P. Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 18.

12.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:

$Vm = S_{comm.} \times V_{€/mq}$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. La porzione di balcone è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25%, fino a mq 25, e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25 %; la porzione di veranda è assimilabile a superficie omogeneizzata al 60%. Si ha:

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

$S_{commerc.} = S_{lorda\ appartamento} + S_{balcone} + S_{veranda}$ = mq [122,46 + 18,00 * 25% + 2,00 * 60%] = **mq (122,46 + 4,50 + 1,20) = mq 128,16 ed in c.t. mq 128,00**

Essendo **mq 18,00** la superficie del balcone e **mq 2,00** la superficie della veranda.

Determinazione del coefficiente di merito (K) :

Appartamento 100%

Stato locativo	Abitata dal nucleo del debitore	-10%
Senza ascensore	Primo 2°	-15%
Stato di conservazione	Buono stato, ristrutturato	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Esposizione e vista	Esterna - interna	5%
Edificio da 20 a 40 anni	Buono stato	5%
Riscaldamento	Presente	5%
Tipologia	Unità in condominio	0%
Posizione	Centrale	5%

K = 105%

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

Considerando le condizioni intrinseche normali (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{€/mq}$ **= 750,00 €/mq**

In definitiva si ottiene un valore dell'unità abitativa pari a:

Vm_1 = 128,00 mq x 750,00 €/mq x 105% = € 100.800,00

12.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili similari, emerge un valore di locazione pari a circa 2,90 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale della villetta è pari a **circa 128,00** mq, si ottiene:

Firmato Da: CIGCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Valore di locazione annuo : mq **128,00** x € / mq * mese 2,9 x 12 = € 4.454,40

Spese complessive annue pari al 30%

S = € 4.454,40 x 0.30 = € 1.336,32

Reddito netto annuo:

Rn = € 4.454,40 – € 1.336,32 = € 3.118,08

Saggio di capitalizzazione S = 3,30 %

Valore unità:

Vm_2 = € 3.118,08 / 3,30 % = **€ 94.487,27**

12.1.3 Media dei risultati

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

V m = (**€ 100.800,00**+ **€ 94.487,27**) / 2 = **€ 97.643,63**

12.1.4 Valore nelle attuali condizioni

Il valore dell'appartamento nelle attuali condizioni si ottiene decurtando dal valore trovato le spese per la regolarizzazione delle modifiche apportate. Tali spese calcolate al superiore paragrafo sono **€ 2.150,00** ed il valore nelle attuali condizioni risulta:

$V_{att.\ Cond.}$ = € 97.643,63 - € 2.150,00 = € 95.493,63

12.1.5 Valore di vendita.

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

$V_{vendita}$ = € 95.493,63 - € 95.493,63 x 0.15 = € 81.169,58

Ed in c.t. € 81.000,00

12.2 Quota 1/15 (oggi 13/180), appartamento a 1° in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 19.

12.2.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Si applicherà la formula:

$Vm = S_{comm.} \times V_{€/mq}$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

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

$S_{commerc.} = S_{lorda\ appartamento} + S_{balcone\ +\ pozzo\ luce} =$ mq [69,04 + (5,00 + 4,90) * 25%] = **mq (69,04 + 2,47) = mq 71,51 ed in c.t. mq 72,00**

Essendo **mq (5,00 + 4,90) = 9,90** la superficie del balcone e pozzo di luce.

Determinazione del coefficiente di merito (K) :

Appartamento 100%

Stato locativo	Solo quota 1/15	-10%
Senza ascensore	Primo 1°	-10%
Stato di conservazione	Buono stato, ristrutturato	5%
Luminosità	Poco luminoso	-5%
Esposizione e vista	Esterna - interna	5%
Edificio da 20 a 40 anni	Normale stato	0%
Riscaldamento	Assente	0%
Tipologia	Unità in condominio	0%
Posizione	Centrale	5%

K = 90%

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

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Considerando le condizioni intrinseche normali (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{€/mq}$ = **750,00 €/mq**

In definitiva si ottiene un valore dell'unità abitativa pari a:

Vm_1 = 72,00 mq x 750,00 €/mq x 90% = € 48.600,00

12.2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili similari, emerge un valore di locazione pari a circa 2,70 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale della villetta è pari a **circa 72,00** mq, si ottiene:

Valore di locazione annuo : mq **72,00** x € / mq * mese 2,7 x 12 = € 2.332,80

Spese complessive annue pari al 30%

S = € 2.332,80 x 0.30 = € 699,84

Reddito netto annuo:

Rn = € 2.332,80 – € 699,84 = € 1.632,96

Saggio di capitalizzazione S = 3,60 %

Valore unità:

Vm_2 = € 1.632,96 / 3,60 % = **€ 45.360,00**

12.2.3 Media dei risultati

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

V m = (**€ 48.600,00** + **€ 45.360,00**) / 2 = **€ 46.980,00**

12.2.4 Valore di vendita.

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

$V_{vendita}$ = € 46.980,00 - € 46.980,00 x 0.15 = € 39.933,00

Firmato Da: GIGGIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Ed in c.t. € 40.000,00

12.2.5 Valore di vendita della quota di 1/15 (oggi 13/180).

Il valore di vendita della quota di 13/180 dell'appartamento, risulta:

$V_{quota\ 13/180}$ = € 40.000,00 * 13/180 = € 2.888,89

Ed in c.t. € 2.900,00

12.3 Quota 1/15 (oggi 13/180), lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. al foglio 61, part. 4827, sub 16.

Per l'unità immobiliare in oggetto si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) similari. Il valore del lastrico solare riferito alla superficie calpestabile di **circa mq 139,50** si pone pari a:

V = mq 139,50 * €/mq 120,00 = € 16.740,00

12.3.1 Valore di vendita.

Dall'esame della documentazione emerge che il fabbricato non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita risulta:

V_v = € 16.740,00 - € 16.740,00 x 0.15 = € 14.229,00

12.3.2 Valore di vendita della quota di 1/15 (oggi 13/180).

Il valore di vendita della quota di 1/15 del lastrico solare, risulta:

$V_{quota\ 13/180}$ = € 14.229,00 * 13/180 = € 1.027,65

Ed in c.t. € 1.000,00

13. CONCLUSIONI.

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

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione descritte nell'atto di Pignoramento sono:

1) *"Appartamento sito al secondo piano, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 61, part. 4827, sub 18, Cat. A/2, classe 3, di vani 7, R.C. € 506,13.*

2) *Quota 1/15, appartamento a primo piano, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, nel N.C.E.U. del Comun"e di Paternò, al foglio 61, part. 4827, sub 19, Cat. A/3, classe 3,5 R.C. € 180,76.*

3) *Quota 1/15, lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 61, part. 4827, sub 16, Cat. lastrico solare, sup. mq 153."*

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

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3. A seguito di atto di rinuncia del fratello in data 21/9/2021 rep. 39239, ai rogiti del notaio Giordano Eliodoro di Campobasso, trascritto ai NN. 43235/32633 del 28/9/2021, le quote del 1° e 3° piano spettanti al debitore esecutato sono variate in 13/180, e 167/180 per gli altri contitolari. Nel riquadro D delle ispezioni ipotecarie si legge ..."*Ha dato atto il sig.* [redacted] *che per effetto della rinuncia, si è espanso il diritto di proprietà degli altri contitolari."*

VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per le verifiche della proprietà in capo al debitore esecutato si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

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

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA..

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

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Per la regolarizzazione delle modifiche apportate si rimanda al paragrafo 8.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Per le formalità e vincoli si rimanda al superiore paragrafo 9.

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

Si rimanda al superiore paragrafo 10.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione ed attuale consistenza dei immobili si rimanda al paragrafo 11.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione dei valori delle singole unità immobiliari si rimanda al superiore paragrafo 12.

Le unità immobiliari in oggetto hanno il seguente valore di vendita:

1) **Appartamento al 2°, in Paternò, via P. Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 18.**

Il valore di vendita dell'appartamento risulta:

$V_{vendita}$ = € 95.493,63 - € 95.493,63 x 0.15 = € 81.169,58

Ed in c.t. € 81.000,00

2) **Quota 1/15 (oggi 13/180), appartamento a 1° in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. foglio 61, part. 4827, sub 19.**

Il valore di vendita della quota di 13/180 dell'appartamento, risulta:

$V_{quota\ 13/180}$ = € 40.000,00 * 13/180 = € 2.888,89

Ed in c.t. € 2.900,00

3) **Quota 1/15, lastrico solare a piano 3°, in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, al N.C.E.U. al foglio 61, part. 4827, sub 16.**

Il valore di vendita della quota di 1/15 del lastrico solare, risulta:

$V_{quota\ 13/180}$ = € 14.229,00 * 13/180 = € 1.027,65

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Ed in c.t. <u>€ 1.000,00</u>

<u>Le unità immobiliari o le quote di unità possono essere vendute separatamente.</u>

Con la presente che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1) Verbale dei sopralluoghi;
2) Documentazione fotografica;
3) Ortofoto e rilievo unità in Paternò, via Pietro Mascagni N. 5, 1°, 2° e 3° piano;

4.1 Visure e planimetria catastale, via Pietro Mascagni N. 5, 1°, f.g 61, part. 4827, sub 19;

4.2 Visure e planimetria catastale, via Pietro Mascagni N. 5, 2°, f.g 61, part. 4827, sub 18;

4.3 Visure , via Pietro Mascagni N. 5, 3°, f.g 61, part. 4827, sub 16;

5) 5.1 Copia progetto del 16/11/1972, non approvato;

5.2 C.E. in Sanatoria N. 1738 del 15/11/2004 ed elaborato;

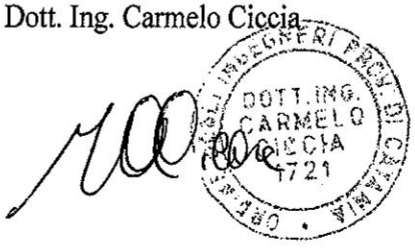
5.3 C.E. N. 93/2006 per frazionamento del 1° piano ed elaborato;

6) Visure Ipotecarie;
7) Copia atto di compravendita del 29/3/2007;
8) Certificato di residenza storica dell'esecutata;

Catania 31/10/2022

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccia



Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5