



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE



ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa NELLY GAIA MANGIAMELI



Esperto stimatore



Con decreto del 31.01.2025 (**Allegato A**), il sottoscritto  golarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva segnata al R. Gen.108/2018 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con i quesiti di cui al mandato ricevuto.

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che detta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento:

- **unità immobiliare sita nel Comune di Paternò (CT), via La Spezia n°11 (oggi n°23), p. 1° (individuazione catastale: foglio 61, particella 3052, sub 3, categ.A/3).**

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, il sottoscritto esperto -previo avviso inviato alle parti come documentato in **Allegato B**- in data 14.03.2025 effettuava sopralluogo presso la detta unità; in tale circostanza, l'esperto aveva modo di raccogliere la documentazione fotografica di cui all'**Allegato G** ed i rilievi presi in separato foglio (**Allegato D**) nonché di redigere il verbale anch'esso prodotto in **Allegato B**.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, l'esperto stimatore si è dunque adoperato nell'approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al già menzionato mandato conferitogli.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente



RELAZIONE DI STIMA

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, CON INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E I CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO E DALL'ESAME DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI PRODOTTI, NONCHÉ CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI

○ **Descrizione** – Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al piano primo di un fabbricato edilizio composto da due elevazioni fuori terra caratterizzate da struttura costruttiva intelaiata (travi e pilastri), in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Detto edificio, che presenta un discreto stato di mantenimento, è ubicato in zona semicentrale del Comune di Paternò ed esattamente al civico n°23 (già n°11) di via La Spezia; l'area di ubicazione è alquanto esterna al centro storico, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali misti, dotata di buona viabilità urbana e caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia dell'immobile oggetto d'esecuzione (**Allegato G - foto aerea**). Dal summenzionato civico 23 di via La Spezia tramite un portoncino condominiale, ci si immette all'interno del fabbricato già sopra menzionato e dove insiste la scala che dal piano terra conduce al superiore piano primo ove si trova ubicato l'appartamento in questione (**Allegato G - da foto 1 a foto 21**). Attraversando la porta di accesso, si accede ad un ampio spazio disimpegnante una stanza da letto matrimoniale (già cucina), due camere da letto –singolo– (la prima delle quali ricavata dall'ampliamento di un precedente ripostiglio) ed un servizio igienico; si noti che dalla stanza da letto matrimoniale si raggiunge una veranda realizzata dalla parziale chiusura del balcone prospiciente la sede stradale.

Descritto quanto appena sopra, vanno ora evidenziate alcune incongruenze tra progetto approvato (**Allegato C**), pianta catastale e stato di fatto: nel caso specifico, differenze nella distribuzione interna e nel dimensionamento strutturale del pozzo luce. Inoltre, circa la già menzionata veranda, va detto che questa risulta realizzata senza alcuna autorizzazione.

Riassumendo quanto sopra già descritto, si ha quanto schematicamente appresso riportato:

APPARTAMENTO posto al primo piano, categoria catastale A/3 (abitazione economica), superficie netta utile 60 mq – Composizione: tre camere da letto, servizio igienico, veranda di 5 mq su balcone lato strada (Allegati D e G).

La **superficie commerciale** totale del detto appartamento è pari a **mq 80,00** così calcolata:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Superficie appartamento	60,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	primo
Superficie balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	3,00 m	primo
Superficie veranda	3,00 mq	3,00 mq	0,60	1,80 mq	3,00 m	primo
Totale superficie commerciale complessiva (arrotond. per difetto):				80,00 mq		

In sede di sopralluogo effettuato, si è avuto modo di rilevare le seguenti caratteristiche e finiture:

- pavimentazione in gres porcellanato (incluso servizi igienici);
- pareti tinteggiate (idropittura) ad eccezione del vano bagno (ove si ha rivestimento ceramizzato);
- materiale sanitario con pezzi standard di marca nazionale;
- porte interne a scomparsa in legno ed infissi esterni in alluminio;
- veranda in alluminio anodizzato;

impianto idrico risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, impianto elettrico sottotraccia già oggetto di manutenzione a norma, impianto di riscaldamento non presente.

○ **Pertinenze e accessori** – L'unità immobiliare in questione non presenta alcun tipo di pertinenza né accessori.

○ **Dati catastali** – Il bene pignorato risulta così catastalmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	3052	3		A/3	3	3 vani	74 mq (al netto di aree scoperte)	154,94	1°

○ **Confini attuali** – L'immobile confina a nord con costruzione di altra ditta in aderenza, ad est con vano scala condominiale, pozzo luce e stessa ditta, ad ovest con altra ditta e a sud con area stradale.

○ **Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti** – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti, a meno della precisa localizzazione dell'immobile: sia in atto di pignoramento e sia in attestazione notarile –probabilmente con riferimento alle attestazioni catastali– si riporta difatti un'ubicazione corrispondente al civico n°11 anziché al civico n°23 di via La Spezia, Paternò (CT).

B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE NONCHÉ DI QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE EVENTUALMENTE COLPITE DAL PIGNORAMENTO E DI CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA

I dati riportati nell'atto di pignoramento –ma anche in nota di trascrizione– risultano corretti, anche in merito alla corrispondenza delle quote.

C. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI, CON INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE, OVE CONIUGATI, E CON SPECIFICA SE ESSI SIANO O MENO IN COMPROPRIETÀ CON ALTRI SOGGETTI; QUALORA L'IMMOBILE SIA STATO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO SUL PRESUPPOSTO CHE IL DEBITORE ESECUTATO O UNO DEI SUOI DANTI CAUSA NE ABBIANO ACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA, VERIFICARE LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA (ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ), CON SEGNALEZIONE IMMEDIATA AL G.E. DELLA 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

Il bene pignorato appartiene ai due debitori, coniugi proprietari in regime di comunione di beni; sussiste pertanto una condizione di comproprietà tra i suddetti esegutati (ciascuno proprietario per 1/2 del bene in questione).

D. ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI, VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E PRODUZIONE DELL'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO

In merito alla provenienza del bene immobiliare pignorato, l'esperto stimatore può affermare che dall'analisi dei dati raccolti e della documentazione acquisita si ha quanto appresso riportato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto il 12.02.2018, Reg. Gen. n°5886 e Reg. Part. n°4565, risultano pubblicate le formalità pregiudizievoli di cui meglio si specificherà in paragrafo **F** del presente elaborato ma anche la non pregiudizievole trascrizione n.3969/3188 del 30.01.1985 relativa alla Concessione Edilizia del 16.01.1985. Infine, per quanto concerne la produzione di atto di provenienza, si fa rilevare che essendo quest'ultimo anteriore al ventennio non è necessaria la richiesta produzione documentale; detto atto –rogato il 21.09.2007, Rep.n°86491, Racc.n°17929– non risulta più agli archivi del [redacted] in quanto questi ha cessato l'attività: si rimanda pertanto all'Archivio Notarile di Catania, ove risulta conservato, per una consultazione effettuabile mediante i dati riportati nella tabella delle provenienze di cui appena sopra.

E. SEGNALAZIONE TEMPESTIVA DELL'EVENTUALE IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, CON INDICAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE MANCANTE AL FINE DI SOLLECITARE UN'EVENTUALE INTEGRAZIONE AL CREDITORE PROCEDENTE

Relativamente all'accertamento di eventuali mancanze documentali non si registrano incompletezze né la necessità di sollecitare il creditore procedente ad eventuali integrazioni. Dall'esame della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

documentazione agli atti del procedimento è stato possibile riscontrare infatti ogni completezza di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

F. ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE, CON INDICAZIONE DEGLI ESTREMI ED ELENCO DELLE FORMALITÀ (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Sul bene immobiliare pignorato gravano le seguenti pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni:

○

p.
a
o

○

n
e

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, ED ESECUZIONE DI QUELLE VARIAZIONI CHE DOVESSERO RISULTARE NECESSARIE ED INDISPENSABILI AL TRASFERIMENTO DEL BENE, IN PARTICOLARE PER QUANTO CONCERNE LA PLANIMETRIA DEL BENE, IN CASO DI DIFFORMITÀ O IN MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA, PROVVEDERE ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE, SOLO SE STRETTAMENTE NECESSARIO

○ **Identificazione catastale** – Come già riportato nella parte iniziale del presente elaborato peritale, il bene pignorato risulta così catastalmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Paternò (rif.: **Allegati E-F**):

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	3052	3		A/3	3	3 vani	74 mq (al netto di aree scoperte)	154,94	1°

○ **Regolarità catastale** – Il detto bene pignorato risulta regolarmente censito come da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e che hanno consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli **Allegati E-F**. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che l'immobile in questione ricade in microzona catastale con codice C1 (zona semicentrale: vie Bellia-Balatelle/Scala Vecchia/Campania/Renna-Sardegna/Corso Italia/Corso Sicilia), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni civili e destinazione d'uso di tipo residenziale.

○ **Difformità delle piante e dei dati catastali** – In virtù del sopralluogo effettuato, può asserirsi che per il detto immobile non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto; vanno pertanto evidenziate incongruenze afferenti alla distribuzione interna (nuova suddivisione degli spazi) e alla realizzazione di veranda sul balcone prospiciente la pubblica via. Ai fini della correzione dell'attuale planimetria catastale (prodotta in **Allegato F**) sarà necessario provvedere a sanare prima le sopra dette variazioni da un punto di vista urbanistico (S.C.I.A. in sanatoria per difformità interne e strutturali nonché C.I.L.A., ai sensi dell'art.20 LR n°4/2003, ai fini di regolarizzazione della veranda) e poi dovrà darsi seguito al dovuto aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA.

H. INDICAZIONE, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, DELLA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al Catasto Terreni e non ad unità ricadenti in Catasto Urbano, come nel caso in questione; pertanto, relativamente all'immobile pignorato, lo scrivente –contestualmente a semplici verifiche effettuate– può affermare che, con riferimento al P.R.G. del Comune di Paternò, esso fa parte di un fabbricato ricadente in cosiddetta “zona B1” (zona residenziale consolidata) comprendente le parti di territorio destinate all'attività edilizia di cui all'art.36 delle Norme di Attuazione nonché disciplinate da quanto previsto dal D.M. 1444/68, così come applicato in Sicilia dall'art.39 della L.R. 19/1972 e dall'art. 21 della L.R. 71/1978.

I. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA E INDICAZIONE DELL'EPOCA IN CUI FU REALIZZATO L'IMMOBILE, GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO, LA RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, E SEGNALAZIONE, ANCHE GRAFICA, DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ E MODIFICHE E GLI ESTREMI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, VERIFICA DELL'EVENTUALE AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, CON PRECISAZIONE SULLO STATO DELLA PROCEDURA E SULLA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AL PROGETTO PROPOSTO, NONCHÉ SEGNALAZIONE, ANCHE GRAFICA, DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ

○ **Epoca di realizzazione dell'immobile e rispondenza a provvedimenti autorizzativi** – Da quanto dedotto dai documenti agli atti e da quelli acquisiti, il fabbricato ricomprendente l'unità pignorata risulta edificato su terreno interessato da Concessione Edilizia n°8/1985 del 16.01.1985 rilasciata dal Comune di Paternò ai coniugi Borzi-Chiarenza; a questa è poi seguita, oltre vent'anni or sono, la Concessione n°8/2003 rilasciata il 30.01.2003, relativamente a sopraelevazione catastata l'8.05.1990 in atti dal 28.06.2000. Quanto appena sopra fa riferimento alla documentazione acquisita dallo scrivente conseguentemente a richiesta avanzata all'ente preposto (vedasi produzione in **Allegato C**).

○ **Attestazioni e difformità** – In merito ad eventuali difformità di tipo urbanistico-edilizio, si fa rilevare che sono riscontrabili alcune incongruenze tra il progetto in concessione e lo stato dei luoghi al momento dell'accesso effettuato dall'esperto stimatore. Per l'esattezza, si riscontra una differente distribuzione degli spazi interni ed un differente dimensionamento strutturale del pozzo luce nonché la realizzazione, presso il balcone su strada, di una veranda: tutte modifiche che non trovano alcun riscontro autorizzativo agli atti comunali.

L. VERIFICHE AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01 , CHIARIMENTI SULL'EVENTUALITÀ CHE I CESPITI SIANO O MENO SANABILI, O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003, CON INDICAZIONE, PREVIA ASSUNZIONE DELLE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, DELLE SOMME DA PAGARE A TITOLO DI OBLAZIONE NONCHÉ TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), QUANTIFICATI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA; PRECISAZIONE SU EVENTUALI PENDENZE DI PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE E I RELATIVI COSTI.

Il bene oggetto di pignoramento non è correlabile a domande in sanatoria di cui all'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, e/o ai sensi del D.L. 269/2003, in virtù di quanto qui appresso si riporta.

Le variazioni riscontrate sui luoghi e indicate nel paragrafo precedente, cioè diversa distribuzione interna e differente dimensionamento strutturale del pozzo luce nonché realizzazione di veranda su balcone, **sono sanabili urbanisticamente**, mediante presentazione (da parte di tecnico abilitato) di **S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata d'Inizio Attività) **in sanatoria** –per diverse distribuzione interna e

strutturale- con un importo totale (oneri, ammenda, ecc.) pari a circa € 2.000,00 nonché C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) -per la veranda-, **ai sensi dell'art. 20 L.R. n°4/2003** con un versamento pari a € 25/mq di superficie coperta. Successivamente si dovrà dare seguito all'aggiornamento catastale della pianta dell'immobile presentando pratica DOCFA (DOCUMENTI Catasto FABBRICATI) con costi presunti pari a € 700 comprensivi di oneri da versare all'Agenzia delle Entrate. Tutti gli oneri per la bonifica urbanistico-catastale, per come sopra riportato, saranno decurtati dal valore commerciale del bene stimato. Il totale dei costi per detta bonifica può dunque verosimilmente quantificarsi in **€ 3.825,00** così distinto e meglio specificato:

- redazione e presentazione presso l'ente comunale di S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna e difformità strutturali, a firma di tecnico abilitato € 500,00 nonché oneri e sanzioni da versare alle casse comunali pari a € 2.000,00;
- redazione e presentazione presso l'ente comunale di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 per la realizzazione della veranda, a firma di tecnico abilitato € 500,00 nonché € 25/mq da versare alla casse comunali pari a € 25 x mq 5,00 = € 125,00;
- aggiornamento catastale della pianta aggiornata € 700,00 (compresi oneri da versare all'Agenzia delle Entrate).

K. ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALITÀ CHE I BENI PIGNORATI SIANO ABITATI DAL DEBITORE (NEL SENSO DI DESTINAZIONE EFFETTIVA DEL BENE A RESIDENZA STABILE DEL DEBITORE. IN BASE ALLO STATO DEI LUOGHI RISCONTRATO ALL'ATTO DELL'ACCESSO) O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI, CON INDICAZIONE DEL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEI RELATIVI CONTRATTI NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI UN GIUDIZIO IN CORSO PER IL RILASCIO (SI RIMANDA A TAL PROPOSITO ALLE RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto stimatore il bene immobiliare oggetto di pignoramento risultava in uso a parte eseguita e pertanto non sussistono condizioni contrattuali di affitto o di locazione.

L. ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, QUALI AD ESEMPIO LA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE, LA SUA UBICAZIONE, GLI ACCESSI ED I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI; DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI CON RIFERIMENTO AL SINGOLO BENE. PRECISAZIONE SU EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, TIPOLOGIA, ALTEZZA INTERNA UTILE, COMPOSIZIONE INTERNA, SUPERFICIE NETTA, COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, ESPOSIZIONE, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI NONCHÉ CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE E PRECISAZIONE DELL'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E -PER GLI IMPIANTI- LA RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO

○ **Tipologia dell'immobile** – Il bene in questione è un appartamento sito al piano primo di un edificio composto da due elevazioni fuori terra caratterizzate da struttura costruttiva intelaiata (travi/pilastri), in perfetta coerenza con il periodo di edificazione (anni Ottanta). Detto edificio presenta un discreto stato manutentivo, nonostante riscontro di manifestazioni di infiltrazioni d'acqua piovana.

○ **Ubicazione del bene** – L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Paternò ed esattamente al civico n°23 (già n°11) di via La Spezia, in area esterna rispetto al centro storico..

○ **Accessi e confini** – Al bene pignorato si accede da vano scala di fabbricato con ingresso al civico 23 di via La Spezia. L'immobile confina a nord con costruzione di altra ditta in aderenza, ad est con vano scala condominiale, pozzo luce e stessa ditta, ad ovest con altra ditta e a sud con area stradale.

○ **Dati catastali** (N.C.E.U. del Comune di Paternò):

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	3052	3		A/3	3	3 vani	74 mq (al netto di aree scoperte)	154,94	1°

○ **Pertinenze e accessori** – L'immobile in questione non presenta pertinenze né accessori.

○ **Caratteristiche e destinazione di zona** – L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Paternò, esattamente in area esterna rispetto al centro storico e totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali misti; detta zona risulta dotata di buona viabilità urbana e caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia dell'immobile oggetto d'esecuzione.

○ **Determinazione della superficie commerciale** – La superficie commerciale, uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e della superficie calpestabile (superficie totale netta) per come riportato nella tabella sottoindicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una **superficie commerciale** totale pari a **mq 80,00** calcolata –con arrotondamento per difetto– così come da schema appresso riportato

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Superficie appartamento	60,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	primo
Superficie balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	3,00 m	primo
Superficie veranda	3,00 mq	3,00 mq	0,60	1,80 mq	3,00 m	primo
Totale superficie commerciale complessiva (arrotond. per difetto):				80,00 mq		

Prima di procedere alla determinazione del valore del bene fin qui descritto, lo scrivente reputa doveroso riassumere i dati di rilievo secondo il seguente schema utile (comprensivo di coefficienti di valutazione, necessari per la stime di cui al successivo paragrafo):

- area d'ubicazione dell'immobile: semicentrale
- tipologia costruttiva dell'edificio e dello stato manutentivo dell'u.i.u.: discreti
- composizione/consistenza interna: 3 vani catastali
- altezza interna utile: m 3,00 (controsoffitti a m 2,70)
- panoramicità: scarsa
- epoca di costruzione: anni '80
- superficie commerciale (S_c): mq 80,00
- coefficienti di valutazione C_v (pari a un tot. di circa **0,66**):
 - destinazione d'uso* (abitativa) 1,00
 - ubicazione* (semicentrale) 1,05
 - posizione* (p.1°) 1,00
 - orientamento* 0,90
 - esposizione e vista* (affacci o meno su strada) 0,95
 - solidità strutturale* (c.a. no antisismico) 1,00
 - qualità di finiture* (economico, civile) 0,90
 - altezza interna* (>2,70) 1,00
 - luminosità* (diretta, indiretta) 0,90
 - stato conservazione* (appartamento) 0,95
 - impianti* (coefficienti) 0,95

M. DETERMINAZIONE DEL **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** MEDIANTE CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO; ESPOSIZIONE ANALITICA DEGLI ADEGUAMENTI E DELLE CORREZIONI DELLA STIMA; TENUTA IN CONTO DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI VENDUTI, CONSIDERANDO LA RIDUZIONE TRA IL 15 ED IL 20% DEL VALORE STIMATO

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per l'immobile oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schema riassuntivo già sopra riportato. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita stima a valore reale, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile all'immobile in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti asking price (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quello da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire l'immobile oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e tenuto conto della consistenza (superficie commerciale **Sc**), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria **Cv** di cui al già riportato schema riassuntivo) nonché di quanto relazionato sullo stato in cui si trova l'unità pignorata nonché stabilito il parametro €/mq (valore **Q**), si perviene allo schema appresso riportato.

Identificativo	Superficie convenzionale e Sc	Coefficiente Valutazione Cv	Valore unitario mercato Q	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore di mercato Vc
Appartamento in Paternò (CT), via La Spezia 23 -p.1°	80,00 mq	0,66	600,00 €/mq	€ 31.680,00	100,00%	€ 31.680,00
Valore di mercato (così calcolato: $Vc = Sc \times Cv \times Q$)						€ 31.680,00

Ottenuto il succitato valore di mercato del bene oggetto d'esecuzione, lo scrivente è chiamato infine ad operare onde ottenere un cosiddetto valore di mercato rettificato in correlazione all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (rif.: art. 568 c.p.c.). A tale riduzione, nel caso in questione stabilita in una misura pari al 15%, va poi aggiunto quanto già riferito in merito a decurtazioni di cui alle regolarizzazioni di tipo urbanistico e catastale; pertanto si avrà il seguente schema di deprezzamento:

Quantificazioni di deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (15%)	€ 4.752,00
Costi ed Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 3.125,00
nuovo modello DOCFA, aggiornamento catastale	€ 700,00

In conclusione, per il bene immobiliare oggetto di procedura esecutiva si avrà:

Valore finale di stima: € 23.103,00 e in cifra tonda (arrotond. per difetto): € 23.000,00

N. INDICAZIONE DI OPPORTUNITÀ A 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

Per l'oggetto d'esecuzione la vendita va attuata seguendo le normali procedure, in lotto unico, in quanto le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare non consentono alcun frazionamento; pertanto si ha, **UNICO LOTTO DI VENDITA:**
APPARTAMENTO posto al p.1°, categoria catastale A/3 (abitaz. economica), superficie netta utile 60 mq – Composizione: tre camere da letto, servizio igienico, e veranda di 5 mq su balcone lato strada.

Q. PRODUZIONE DI IDONEA **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** ESTERNA ED INTERNA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE "INDICAZIONI" DI CUI AL MOD.1

A supporto della descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si producono le riprese fotografiche di cui all'**Allegato G**.

P. ACCERTAMENTO, NEL CASO DI **BENE INDIVISO**, DELLA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE; PRECISAZIONE DI EVENTUALI RISULTANZE CIRCA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE, CON IDENTIFICAZIONE, IN CASO AFFERMATIVO, DELLE QUOTE CHE POTREBBERO PERTANTO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA

Rilevato quanto già riportato in paragrafi precedenti della presente relazione limitatamente alle quote interessate da pignoramento, va detto che per l'oggetto d'esecuzione la vendita può essere attuata seguendo procedure che tengano conto di quanto detto e del fatto che l'immobile in questione, come già sopra dichiarato, non risulta comodamente divisibile.

Q. NEL CASO DI **PIÙ BENI PIGNORATI** IN QUOTA, PREDISPOSIZIONE UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI.

Visto quanto già appena sopra riportato nonché le tipologia e conformazione dell'immobile, si rileva che non è predisponibile alcun progetto divisionale.

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. –grato per la fiducia accordatagli– rassegna la presente relazione, corredata dai seguenti **allegati**:

- A. Conferimento incarico C.T.U.
- B. Lettera di convocazione e verbale di sopralluogo
- C. Documentazione acquisita dal C.T.U.
- D. Grafici elaborati dal C.T.U.
- E. Visura catastale
- F. Planimetria catastale ed estratto di mappa
- G. Documentazione fotografica