

# Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 17/2022 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare  
Avvocato Maria Angela Chisari

L'ESPERTO NOMINATO  
Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

Esecuzione immobiliare promossa da:

FIRE S.P.A

contro



Appartamento a terzo piano, via Nicolò Machiavelli n. 348, Paternò (CT)

|   |    |
|---|----|
| 1. PREMESSE.....  | 2  |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....   | 6  |
| 3. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.....   | 6  |
| 4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE. ....  | 6  |
| 5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.....   | 7  |
| 6. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTE SUL BENE.....   | 7  |
| 7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.....  | 8  |
| 8. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA. ....  | 9  |
| 9. COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA. ....   | 10 |
| 10. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE. .... | 11 |
| 11. VERIFICA SE L'IMMOBILE PIGNORATO È GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....                            | 11 |
| 12. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO È OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUZATO O DA TERZI. ....                          | 11 |
| 13. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA. ....                                     | 12 |
| 14. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. ....  | 13 |
| 15. CONCLUSIONI.....  | 16 |



**1. PREMESSE**

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccìa con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, **è stato nominato esperto estimatore** con decreto di nomina del 11/09/2023, recapitato con pec del 12/09/2023, per la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 12/09/2023 lo scrivente ha depositato telematicamente il verbale di giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai 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 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 precedente;

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

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

j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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; prezzi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

**l)** *In caso di immobili abusivi, ove **Pabusio non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificaci se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota,*

**m)** *verificaci l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

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

**o)** *verificaci se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**p)** *accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

**r)** *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città/via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza utile interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche*



strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di conservazione e -per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile procedendo**, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vizi e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali bisolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

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

w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei compromissari. 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 congruaglio 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente*

Le operazioni di rilievo si sono svolte in data 06/10/2023 alla presenza del debitore esecutato, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, reperiti tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, il sottoscritto esperto allega alla presente: la documentazione fotografica (all. 2), la planimetria del bene oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania, la documentazione urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Paternò (all. 6), titolo di proprietà (all. 7) e l'autocertificazione sulla residenza del debitore esecutato (all. 8).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

L'unità immobiliare oggetto di stima, indicate nell'atto di pignoramento, riguarda:

*...“Appartamento al piano terzo facente parte del fabbricato sito in Paternò, Via Niccolò Macchiavelli n. 146, composto da quattro vani ed accessori per complessivi vani catastali sei e mezzo. Detto immobile è censito al N.C.E.U. di Paternò al foglio di mappa n. 51, particella 28, subalterno 6, Via Niccolò Macchiavelli n. 146, Piano 3, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6,5, R.C. € 654,61”...*

## **3. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI**

I dati dell'unità oggetto di esecuzione, indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione e risultano essere corretti.

## **4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE.**

La proprietà dell'unità oggetto di esecuzione è in capo al debitore esecutato in

quanto pervenuta per atto di compravendita del 13/07/2007 ai rogiti del notaio dott. Adele Giunta, repertorio n. 79230 (all. n. 7).

#### **5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania e da quanto riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura emerge che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 51, particella 28, sub. 6, è pervenuta al debitore esecutato, in virtù dell'atto di compravendita del 13/07/2007 rep. n. 79230, in notaio Adele Giunta, trascritto il 20/07/2007 ai nn. 53180/30783, da potere [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] l'unità è pervenuta per essere stata edificata dallo stesso, su terreno acquistato in virtù dell'atto di compravendita del 23/10/1967 in notaio Luigi Lojacono.

Da quanto sopra esposto si evince la **continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento**

#### **6. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTE SUL BENE.**

Dalla relazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che l'unità immobiliare sopra descritta è gravate da:

- **Iscrizione** del 20/07/2007 - Reg. Part. n. 14689 - Reg. Gen. 53181, emessa da pubblico ufficiale Giunta Adele, Repertorio 79231/10312 del 13/07/2007, **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**, per un montante di € 65.000,00 a garanzia di un capitale di € 130.000,00 Tasso interesse annuo 6,21% per un totale di € 195.000,00 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI contro il debitore esecutato, sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

- **Iscrizione** del 06/06/2017 – Reg. Part. n. 2819 – Reg. Gen. 20191, emessa da pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE, Repertorio 31 del 20/04/2017, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**, per un montante di € 9.000,00 a garanzia di un debito capitale di € 4.578,03 a favore di "PANNITTERI E SCUDERI "S.N.C. con sede in Paternò, contro il debitore esecutato, sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

- **Trascrizione** del 17/01/2022 ai Reg. Part. 1263 – Reg. Gen. 1613, emessa da Ufficiali Giudiziari repertorio n. 9433 del 10/12/2021, **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore della POP NPLS 2019 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro il debitore esecutato sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

#### 7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 51, particella 28, sub. 6, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 6,5 vani, Sup. cat. 144 m<sup>2</sup> Rendita € 654,61 – via Nicolò Machiavelli n. 146 - P. 3, di proprietà del debitore esecutato per una quota di 1/1.

Si precisa che l'appartamento a terzo piano ha accesso da via Nicolò Machiavelli n. 148.

Dal confronto tra la planimetria catastale (all. n. 4) e lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente (all. 3), si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, nel dettaglio:

- È stata ampliata la cucina a seguito di rimozione delle partizioni interne del

del vano adiacente e del w.c.

- Nel Salone sono state eseguite delle tramezzature interne ove oggi sono stati realizzati la camera da letto n. 1, il ripostiglio n. 1 e ampliato il vecchio ripostiglio oggi adibito a w.c.
- All'ingresso è stata rimossa la partizione di un vano ricavando così un ampio locale adibito a ingresso – salone.

Inoltre si rilevano delle modifiche ai prospetti e precisamente:

- La porta della camera da letto n. 2 di accesso al ballatoio posto a sud-ovest è stata variata in finestra.
- È stata chiusa la finestra del vano (oggi cucina) che prospetta sulla chiostрина;
- È stata realizzata una finestra di luce sulla parete a sud-est del vano (oggi cucina);
- È stata realizzata una finestra di luce nel vano rip. (oggi rip. 2).

#### **8. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato residenziale a cinque elevazione fuori terra. Tale fabbricato è composto al piano terra da locali garage mentre il primo piano, secondo piano e terzo piano sono adibiti a civile abitazione.

Dalla consultazione delle tavole grafiche del P.R.G. vigente del comune di Paternò, l'unità oggetto di esecuzione ricade all'interno della zona territoriale omogenea "ZB1", zona residenziale consolidata. In generale la zona territoriale omogenea "ZB1" è normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

L'intero fabbricato è stato realizzato tra la fine degli anni '60 e gli inizi degli anni '70, con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 08/08/1967 dal



sindaco del Comune di Paternò (all. 6).

**Dal confronto tra la planimetria allegata al nulla osta (all. n. 6) e lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente (all. 3), si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, nel dettaglio:**

- È stata ampliata la cucina a seguito di rimozione delle partizioni interne della sala pranzo adiacente e del w.c.
- Nel soggiorno sono state eseguite delle tramezzature interne ove oggi sono stati realizzati la camera da letto n. 1, il ripostiglio n. 1 e ampliato il camerino oggi adibito a w.c.
- All'ingresso è stata rimossa la partizione dell'ingresso con il salotto realizzando un ampio locale oggi adibito a ingresso – salone.

Inoltre si rilevano delle modifiche ai prospetti e precisamente:

- La porta della camera da letto n. 2 di accesso al ballatoio posto a sud-ovest è stata variata in finestra.
- È stata chiusa la finestra della sala pranzo (oggi cucina) che prospetta sulla chiostrina;
- È stata realizzata una finestra di luce sulla parete a sud-est della sala pranzo (oggi cucina);
- È stata realizzata una finestra di luce nel vano rip. (oggi rip. 2).

#### **9. COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**

Da quanto riportato al superiore paragrafo, nell'appartamento oggetto di esecuzione sono state apportate delle modifiche interne e delle variazioni di prospetto che non hanno comportato nessuna variazione di sagoma e di volumetria.

Dette modifiche sono state eseguite senza le dovute autorizzazioni urbanistiche.

Alla luce di quanto sopra esposto dette modifiche possono essere regolarizzate ai



sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, presentando una S.C.I.A. in sanatoria.

La regolarizzazione urbanistica prevede il pagamento di oneri da conferire al Comune di Paternò ed oneri da conferire ad un tecnico abilitato.

Gli oneri da conferire al Comune ammontano a circa € 2.000,00 (Sanzione, Oblazione, Diritti di segreteria e marche da bollo).

Gli oneri da conferire ad un tecnico per la redazione degli elaborati necessari alla presentazione della S.C.I.A. in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale ammontano a circa € 1.500,00.

In definitiva il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ammonta a circa  $C_{reg,urb.} = € 2.000,00 + € 1.500,00 = € 3.500,00$ .

#### 10. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE.

Da quanto riferito dal debitore esecutato, il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione è gestito a conduzione familiare pertanto le spese sulle parti comuni (pulizia scala e corrente elettrica) vengono suddivise equamente con tutti i proprietari delle altre unità.

#### 11. VERIFICA SE L'IMMOBILE PIGNORATO È GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

L'unità oggetto di esecuzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico e quindi liberi da tali pesi, in quanto il diritto di proprietà del debitore esecutato sul bene oggetto di esecuzione non è di natura concessoria ma deriva da atto di compravendita.

#### 12. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO È OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'appartamento a terzo piano è abitato dal



debitore esecutato così come riportato nell'autocertificazione di residenza rilasciata dal debitore esecutato (all. n. 8).

### **13. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato ubicato nel comune di Paternò in via Nicolò Machiavelli n. 148, in zona semi-centrale, a nord/est del centro cittadino, in prossimità del Corso Italia, arteria che costeggia il centro abitato e si collega alle arterie stradali SS 121 (Paternò – Catania), SS284 (Paternò – Adrano).

L'area limitrofa è costituita da un tessuto urbano prettamente di tipo residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra con locali ad uso garage a piano terra e civili abitazioni a primo piano, secondo piano e terzo piano. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai d'interpiano in latero-cemento e copertura piana calpestabile.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile per esterni con coloriture chiare, i ballatoi sono con pavimentazione in gress, ringhiere in ferro.

L'accesso all'appartamento avviene da scala comune (foto n. 2, 3) con accesso da via N. Machiavelli n. 348.

L'appartamento confina a nord con via machiavelli ad est e a sud con fabbricati altra ditta (fog. 51 part. 896, 892, 891), e ad ovest in parte con fabbricato altra ditta (fog. 51 part. 24) ed in parte su cortile di pertinenza appartamento a primo piano.

L'abitazione si compone di ingresso - salone (foto n. 4 - 5), rip. n. 1 (foto n. 6 - 7), camera da letto n. 1 (foto n. 8), ripostiglio n. 2 (foto n. 9), disimpegno (foto n. 10), w.c. (foto n. 11), lavanderia (foto n. 12), camera da letto n. 2 (foto n. 13 - 14), cucina (foto n. 15 - 16), ballatoio prospettante su via Machiavelli (foto n. 17) e

ballatoio prospettante su terrazzo di pertinenza appartamento a primo piano (foto n. 18).

**L'appartamento, ha una superficie utile calpestabile di circa 124,23 mq una superficie lorda di circa 144,00 mq ed un'altezza interna di metri 3,10. La superficie complessiva dei ballatoi è di circa 21,09 mq.**

Gli ambienti sono ben rifiniti, con pavimento in mattonelle in gress e le pareti rifinite con pittura lavabile per interni. Il bagno ha le pareti rivestite con maiolica di buona fattura e pavimento in ceramica. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono costituiti da infisso in legno e vetro semplice e serranda avvolgibile in legno. L'unità è completa di impianto elettrico idrico e di riscaldamento.

#### **14. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

Si procederà alla stima dell'appartamento a terzo piano oggetto di esecuzione, con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

#### **Stima col metodo comparativo**

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\epsilon/\text{mq}} \times K_{\text{mercato}}$$

#### **Determinazione della superficie commerciale ( $S_{\text{comm}}$ )**

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. I terrazzi, poiché assimilabili a



pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali si computeranno al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%.

$S_{\text{calpest. appartamento}} = \text{ingresso} + \text{salone (14,26 mq)} + \text{cucina (37,33 mq)} + \text{dis. (7,08 mq)} + \text{bagno (7,31 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (20,70 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (16,00 mq)} + \text{ripostiglio n. 1 (12,82 mq)} + \text{ripostiglio n. 2 (6,48 mq)} + \text{lavanderia (2,25 mq)} = \mathbf{124,23 \text{ mq}}$

$S_{\text{ballatoi}} = 13,28 \text{ mq} + 7,81 \text{ mq} = \mathbf{21,09 \text{ mq}}$

$S_{\text{omog. terrazzi}} = (21,09 \text{ mq} \times 0,30) = \mathbf{6,33 \text{ mq}}$

$S_{\text{comm. appartamento}} = S_{\text{calpest.}} + \text{inc. muri int.} + S_{\text{omog. ballatoi}} = 124,23 \text{ mq} + 19,67 \text{ mq} + 6,33 \text{ mq} = \mathbf{150,33 \text{ mq}}$

#### Determinazione del coefficiente di merito (K)

|                        |                               |        |
|------------------------|-------------------------------|--------|
| Stato locativo         | Libero                        | 100 %  |
| Livello di piano       | Terzo piano (senza ascensore) | - 15 % |
| Stato di conservazione | buono                         | +5 %   |
| Luminosità             | Poco Luminoso                 | 0%     |
| riscaldamento          | presente                      | +5%    |
| Tipologia              | Civile abitazione             | +5%    |
| Posizione              | Semi-centrale                 | 0 %    |

$$K = 100 \%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore  $V_{\text{€/mq}} = \mathbf{800,00 \text{ €/mq}}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 150,33 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 100 \% = \text{€ } 120.264,00$$

**Stima per capitalizzazione del reddito**

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Paternò emerge un valore di locazione pari a circa 2,80 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 150,33 \times \text{€} / \text{mq* mese } 2,80 \times 12 = \text{€ } 5.219,08$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 5.219,08 \times 0,25 = \text{€ } 1.304,77$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 5.219,08 - \text{€ } 1.304,77 = \text{€ } 3.914,31$$

Da studi eseguiti dallo scrivente sulla zona ove ricade l'unità in oggetto, si è determinato un saggio di capitalizzazione che oscilla fra 3,3% e 3,5%

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in oggetto si è convenuto per un saggio pari ad  $S = 3,40 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 3.914,31 / 3,40 \% = \text{€ } 118.615,45$$

**Media dei risultati**

$$V_m = (\text{€ } 120.264,00 + \text{€ } 118.615,45) / 2 = \text{€ } 119.439,72$$

**Il valore di mercato nelle attuali condizioni** si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica determinati al superiore paragrafo 9

$$V_m = \text{€ } 119.439,72 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 115.939,72 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{\text{vendita}} = \text{€ } 115.939,72 - \text{€ } 115.939,72 \times 0,15 = \text{€ } 98.548,76 \text{ in c.t. } \text{€ } 99.000,00 \text{ (valore di vendita).}$$



## 15. CONCLUSIONI.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

Lo scrivente nei superiori paragrafi ha risposto ai quesiti posti dal G.E. e precisamente:

- **L'identificazione dei beni oggetto di stima** (è stata ampiamente trattato al superiore paragrafo 2, e riguarda la piena proprietà di un appartamento a terzo piano ubicato in via N. Machiavelli n. 148, Paternò);
- **La verifica della proprietà in capo al debitore** (il bene è in capo al debitore esecutato in quota di 1/1 di piena proprietà);
- **Accertamenti sull'esatta provenienza del bene** (la verifica sulla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata ampiamente descritta e verificata al superiore paragrafo 5)
- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene** (gli accertamenti sulle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulle unità oggetto di stima sono descritti al superiore paragrafo 6)
- **Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione** (al superiore paragrafo 7 si riportano gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione, e il confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente);
- **Descrizione sulla conformità urbanistica dell'unità oggetto di esecuzione** (si rinvia al superiore paragrafo 8 e si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata con regolare nulla osta edilizio, sono state apportate delle modifiche interne e ai prospetti, senza aumento di volume e variazione di sagoma. Detti interventi possono essere sanati ed il costo per la regolarizzazione urbanistica ammonta ad € 3.500,00 così come determinati al superiore paragrafo 9.



- **Verifica se il bene pignorato è occupato dal debitore esecutato o da terzi**  
(L'unità oggetto di esecuzione è abitata dal debitore esecutato);
- **Elenco degli elementi utili per le operazioni di vendita** (La descrizione dell'unità oggetto di esecuzione è riportata al superiore paragrafo 11).
- **Valore di vendita dell'unità oggetto di stima nelle attuali condizioni ammonta ad:**

V appartamento a terzo piano = € 99.000,00

Il valore ottenuto è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e dei relativi costi per la regolarizzazione urbanistica.

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

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborato grafico;
4. Visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Documentazione urbanistica;
7. Titolo di proprietà;
8. Autocertificazione di residenza.

