

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 193/2023 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Maria Angela Chisari

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

SPV PROJECT 1804 S.R.L

contro



Appartamento a terzo piano in Paternò via Della Libertà n. 92

Locale garage a piano seminterrato in Paternò via Della Libertà n. 86

Premesse	2
1. Identificazione dei beni pignorati.	7
2. Verifica dei dati riportati.	8
3. Verifica della proprietà in capo ai debitori.	9
4. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni.	10
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.	10
6. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.	13
7. Conformità urbanistica delle unità oggetto di esecuzione.	14
8. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condom 16	
9. Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi.	17
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	17
11. Determinazione del più probabile valore di mercato.	19
12. Lotti di vendita	25
13. Conclusioni.	25



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, con decreto di nomina del 06/11/2024, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 09/11/2024 lo scrivente ha prestato 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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 di rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al

creditore procedente;

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

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

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento **del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del bene 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 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 istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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 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.

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

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

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

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

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 composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di 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 vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (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) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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 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 com porre



la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio 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.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 17/12/2024 in assenza del debitore esecutato e in presenza del custode nominato nella persona dell'Avv. Antonio Sabella, e successivamente in data 10/01/2025 alla presenza del su indicato custode e dei debitori sig. [REDACTED] presso gli immobili siti in Paternò (CT) Via della Libertà n. 92, così come riportato nel verbale del sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (allegato n. 2), redigendo altresì le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione (allegati n. 3), richiedendo le visure catastali e la planimetrie catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica (allegati da n. 6 a n. 8), le relative visure ipotecarie (allegato n. 5), la copia dell'atto di provenienza (allegato n. 9) e attestazione oneri condominiali (allegato n. 10).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, sono costituite da: «

Appartamento e vano garage nel Comune di Paternò facenti parte del complesso "La Magnolia" contraddistinto al NCEU di detto Comune, al foglio 51, part. 2315, sub. 13 (successivamente sub. 68 ed oggi sub. 74), Via Libertà s.n. , p.3, scala B, cat. A/2, classe 4, vani 6, R.C. Euro 511,29 (l'appartamento) e particella 2315, sub. 33, Via Libertà s.n., p. S1, scala B, cat. C/6, classe 3, cat. mq. 34, R.C. 115,32 (il garage).

1.1 Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

L'immobile individuato al punto 1 del superiore paragrafo riguarda un appartamento adibito a civile abitazione ubicato in Paternò (CT), facente parte di un intervento edilizio di case in linea.

L'unità immobiliare è ubicata al terzo piano, Scala B, in un edificio multipiano composto tra tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano sottotetto, sormontato da copertura a falde inclinate, è censito al N.C.E.U. del comune di Paternò (CT), al fogl. 51 part. 2315, sub. 74.

Dal confronto dei luoghi con la planimetria catastale con la superficie effettivamente realizzata non si evincono discordanze al piano terzo.

Si evidenzia la realizzazione di una tettoia nel terrazzo ubicato al piano sottotetto.

Si rilevano discordanze al piano quarto sottotetto in quanto non risulta

indicato nella planimetria catastale il soppalco realizzato con partizioni interne come da progetto di domanda in sanatoria.

1.2 Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1.

L'immobile individuato al punto 1 del superiore paragrafo riguarda un garage adibito ad autorimessa ubicato in Paternò (CT), facente parte di un intervento edilizio di case in linea.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del medesimo edificio prima descritto al precedente paragrafo, raggiungibile da area interna e scivola condominiale con ingresso dalla sede stradale ed è censito al N.C.E.U. del comune di Paternò (CT), al fogl. 51 part. 2315, sub. 33.

Da richiesta telematica di planimetria presso Agenzia del Territorio si evince che non esiste in atti, pertanto lo scrivente consiglia di eseguire la redazione della planimetria catastale prima del decreto di trasferimento; si precisa, altresì, che contestualmente va aggiornata la toponomastica in quanto nella visura catastale non risulta indicato il civico.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

2.1 Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esecutati.

2.2 Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esegutati.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

3.1 Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

L'immobile pignorato è di proprietà del debitore esegutato sig. [REDACTED]
[REDACTED] per una quota pari ad 1/1 in regime di comunione legale
dei beni con la sig.ra [REDACTED] derivante per atto di compravendita del 13.02.2004 in notaio Filippo Azzia di Catania rep. N. 9492, raccolta n. 1994, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 2145/IT, da potere della [REDACTED] S.R.L." Con sede in [REDACTED] - Via [REDACTED] in persona del legale rappresentante e amministratore unico sig. [REDACTED]

3.2 Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1

L'immobile pignorato è di proprietà del debitore esegutato sig. [REDACTED]
[REDACTED] per una quota pari ad 1/1 in regime di comunione legale
dei beni con la sig.ra [REDACTED] derivante per atto di compravendita del 13.02.2004 in notaio Filippo Azzia di Catania rep. N. 9492, raccolta n. 1994, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 2145/IT, da potere della [REDACTED] Con sede in [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in persona del legale

rappresentante e amministratore unico [REDACTED]

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione e dall'atto di proprietà, si può affermare che gli immobili pignorati sono pervenuti ai debitori esecutati, per atto di compravendita del 13.02.2004 in notaio Filippo Azzia di Catania rep. N. 9492, raccolta n. 1994, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 2145/IT, da potere della [REDACTED]. Con sede in [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante e amministratore unico sig. [REDACTED]

Alla società [REDACTED] i terreni censiti al N.C.T. del foglio 51 partt. 2137, 2141 su cui insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono pervenuti con atto di compravendita del 18/02/2002 repertorio n. 5486, in notaio Azzia Filippo, trascritto in data 23/02/2002 ai numeri 6780 R.G. e 5262 R.P. da potere [REDACTED]

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) nonché dalla relazione notarile allegata agli atti emerge che sulle unità immobiliari descritti ai superiori paragrafi sono oggetto delle seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** concessa a garanzia di mutuo condizionato con atto per Notaio Azzia Filippo del 23 luglio 2002, Repertorio numero 6435, iscritta il 25 luglio 2002 ai numeri 29351 R.G. e 4117 R.P. in favore di SANPAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni e centesimi zero) capitale di euro 2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila e centesimi zero). A margine della citata ipoteca è stato annotato atto frazionamento a rogito Notaio Azzia Filippo del 25 settembre 2003, Repertorio numero 8634, annotato il 3 marzo 2008 ai numeri 11982 R.G. e 1934 R.P. con il quale agli immobili censiti in Catasto al Foglio 51 Particelle 2315 sub 13 e 2315 sub 33 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 100.000,00 (Euro centomila e centesimi zero) e una quota d'ipoteca di euro 200.000,00 (Euro duecentomila e centesimi zero). La detta ipoteca è stata RINNOVATA l'1 giugno 2022 ai numeri 24446 R.G. e 2863 R.P. a favore e contro gli originari contraenti, nonché contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2(un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per gli immobili in oggetto.
- **IPOTECA VOLONTARIA** concessa a garanzia di cambiali con atto per Notaio Di Giorgi Paolo del 6 marzo 2008, Repertorio numero 37183, iscritta il 7 marzo 2008 ai numeri 13483 R.G. e 2250 R.P. a favore di [REDACTED] S.R.L., con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

██████████ per la piena proprietà della quota di 1/2(un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per il capitale e la complessiva somma di euro 325.062,40 (Euro trecentoventicinquemilasessantadue e quaranta centesimi).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 24 novembre 2009 ai numeri 62712 R.G. e 40551 R.P. a favore di ██████████, con sede in ██████████ e contro ██████████ nato a ██████████ per la piena proprietà);

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 10 febbraio 2012 ai numeri 7790 R.G. e 620 R.P. a favore di ██████████ con sede in ██████████ e contro ██████████ nato a ██████████ per la piena proprietà della quota di 1/2(un mezzo), per la complessiva somma di euro 50.000,00 (Euro cinquantamila e centesimi zero) capitale di euro 32.922,75 (Euro trentaduemilanovecentoventidue e settantacinque centesimi);

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 15 marzo 2012 ai numeri 14130 R.G. e 11650 R.P. a favore di ██████████ con sede in ██████████, e contro ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████ per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 17 marzo 2020 ai numeri 14838 R.G. e 7954 R.P. a favore di ██████████ con sede in ██████████ e a carico ██████████ nato a ██████████ per la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni;



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 4 aprile 2023 ai numeri 15885 R.G. e 12122 R.P., a favore di SPV PROJECT 1804 S.R.L., con sede in Milano, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2(un mezzo) ciascuno).

Si precisa che nel quadro "D" della nota di trascrizione di detto pignoramento è detto che [REDACTED] ha assunto il solo nome di [REDACTED] dal 22.09.2011, in quanto in tale data ha effettuato la richiesta di modifica del proprio prenome (originariamente composto / plurimo) presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Nascita ai sensi dell'Art.36 del D.P.R. 396/2000 modificando l'originario nome [REDACTED] (con l'eliminazione quindi del secondo nome [REDACTED] con conseguente modifica del relativo codice fiscale oggi [REDACTED]).

6.IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

6.1 Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Paternò (CT) al fogl. 51 part. 2315, sub. 74:

Come riportato al superiore paragrafo 1, lo scrivente segnala:

1. Realizzazione di una tettoia nel terrazzo ubicato al piano terzo.
2. Realizzazione di soppalco con partizioni interne nel piano quarto sottotetto come da progetto per condono edilizio presentato ma non ancora approvato.

6.2 Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Paternò (CT) al fogl. 51 part. 2315, sub. 33.

Da richiesta telematica di planimetria presso Agenzia del Territorio si evince che non esiste in atti, pertanto lo scrivente consiglia di eseguire la redazione della planimetria catastale prima del decreto di trasferimento; si precisa, altresì, che contestualmente va aggiornata la toponomastica in quanto nella visura catastale non risulta indicato il civico.

7.CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

7.1 Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò (CT) emerge, che il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari staggite è stato realizzato con progetto approvato dalla C.E.C. in data 23/06/1999 e comunicazione inizio lavori per concessione edilizia assentita avente protocollo n. 28994 del 14/11/2000 e successiva concessione edilizia in variante del 23/01/2003 n. 5, pratica n. 267/2002 (all. n. 8).

Successivamente è stata rilasciata Abitabilità- Agibilità in data 31/03/2004 n. 22 riguardante n. 16 unità immobiliari ubicate al piano primo e secondo adibiti a civile abitazione, n. 2 botteghe e n. 4 uffici ubicati al piano terra nonché n. 26 garages e n. 2 depositi. (all. n. 6)

Si specifica che per il piano sottotetto è stato presentato progetto in variante che consiste nella realizzazione di nuove falde nella zona posteriore dell'edificio,



introduzione di abbaini con ambienti abitabili sottotetto con altezza minima di 1,80 m e altezza media su ogni ambiente di 2,70 m.

Relativamente al piano sottotetto è stata fatta richiesta per condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 dalla società [REDACTED] s.r.l., per abusi inerenti alla realizzazione di un soppalco a servizio dell'appartamento costituito da n. 2 locali adibiti a deposito e/o sgombero e un servizio igienico ad uso residenziale contestualmente al pagamento dell'oblazione (all. n. 7)

Con lettera di protocollo n. 0000032 del 03/01/2011, il Comune di Paternò avviava procedimento d'ufficio per l'emissione del diniego relativo al rilascio della concessione edilizia in sanatoria presentata il 19/03/2001 prot. n. 9618 in quanto non venivano prodotti i documenti richiesti in applicazione della l. 662/96 nel termine assegnato con precedente lettera di notifica.

Pertanto, ai fini del rilascio della concessione risulta necessario il completamento dell'istruttoria della pratica comprensivo di oneri concessori, sanzioni, interessi maturati dalla data di presentazione, spese tecniche quantificabili in circa €

7.000,00.

Lo scrivente dal confronto delle planimetrie allegate alla c.e. e planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rileva come prima riferito la realizzazione di una tettoia al piano terzo.

Per la regolarizzazione della tettoia esistente (previo consenso del condominio e del genio civile), si può presentare una CILA ai sensi dell'art. 20 L.R. n. 4 del 2003 con cui si assevera la realizzazione della tettoia ubicata al piano terzo di circa 14 mq, costruita con struttura in legno ancorati sulle pareti perimetrali, e pagamento di sanzione di 50 Euro/mq realizzato, per un importo di circa € **2.500,00,**

comprensivi di spese tecniche.

7.2 Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1

L'unità immobiliare risulta realizzata con i medesimi titoli dell'immobile di cui al paragrafo 7.1 ovvero con progetto approvato dalla C.E.C. in data 23/06/1999 e comunicazione inizio lavori per concessione edilizia avente protocollo n. 28994 del 14/11/2000 e successiva concessione edilizia in variante del 23/01/2003 n. 5, pratica n. 267/2002 (all. n. 8).

Successivamente è stata rilasciata Abitabilità- Agibilità in data 31/03/2004 n. 22 riguardante n. 16 unità immobiliari ubicate al piano primo e secondo adibiti a civile abitazione, n. 2 botteghe e n. 4 uffici ubicati al piano terra nonché n. 26 garages e n. 2 depositi (allegato n.7)

Si riferisce, inoltre, che risulta necessaria la presentazione di pratica Docfa per la redazione della planimetria mancante presso gli archivi telematici dell'ufficio Agenzia del Territorio per un importo di circa **€ 500,00**, comprensivi di spese tecniche.

8.VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si evidenzia, quale onere a carico dell'acquirente quote ordinaria e straordinarie da distrarre per le spese di natura condominiale; in particolare dall'estratto conto fornito dall'amministratore *pro tempore* emerge che il debito negli ultimi due anni solari nei confronti del condominio, alla data del 19/06/2025, ammontava complessivamente ad **Euro 2.896,08**, di cui Euro 1.116,41 per rate ordinarie, Euro 1.002,52 per spese di natura straordinaria per sal finale nonché Euro 260,93



per integrazione fondo lavori straordinari assemblea 18/03/2025 ed Euro 516,22 periodo gennaio-giugno 2025 (allegato n.10).

L'importo complessivo delle rate condominiali non pagate degli ultimi due anni di Euro 2.896,08 sono così suddivise in:

- € 2.657,06 riferite all'appartamento a terzo piano (sub. 74);
- € 239.02 riferite al vano garage (sub. 33).

così come riportato nell'allegato n. 10.

9.VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

9.1 Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del comune di Paternò al fogl. 51 part. 2315, sub. 74 è occupato dai debitori eseguiti.

9.2 Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del comune di Paternò al fogl. 51 part. 2315, sub. 33 è occupato dai debitori eseguiti.

10.ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

10.1 Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

L'appartamento in questione è situato nel territorio di Paternò, in via della Libertà zona centrale del centro abitato; l'area circostante è costituita fondamentalmente da altri interventi di case in linea o case unifamiliari destinate a civile abitazione.

L'immobile, realizzato negli anni 2000, è costituito da un piano terzo e sottotetto,



raggiungibile attraverso vano scala interno in legno e acciaio, adibito a civile abitazione e facente parte di intervento edilizio di case in linea realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, e copertura a falde inclinate con manto di copertura con tegole.

Nell'insieme confinante a nord con vano scala B, ad est con area su cortile condominiale, a sud con altra proprietà altra ditta e ad ovest con area su corsia carrabile condominiale.

Piano terzo: si compone di soggiorno-pranzo (foto n. 4,5,12), cucina (foto n. 6), soggiorno (foto n. 8), w.c., (foto n. 11), camera da letto 1 (foto n. 9), ripostiglio, lavanderia (foto n. 7), disimpegno (foto n. 10), oltre terrazzo coperto (foto n. 16), balcone 1 (foto n. 15), balcone 2 (foto n. 13,14)

I locali a piano terzo hanno un'altezza interna utile di 2,70 ml.

La superficie utile calpestabile dell'immobile a piano terzo è di circa 102,00 mq, superficie lorda è circa 117,00 mq con terrazza coperta di 13,88 mq e balcone 1 di 17,23 mq e balcone 2 di 16,43 mq.

Piano sottotetto: si compone di camera da letto 2 (foto n. 17), camera da letto 3 (foto n. 18), disimpegno (foto n. 19), w.c. (foto n. 20).

La superficie utile calpestabile dell'immobile a piano sottotetto è di circa 48,00 mq, superficie lorda è circa 56,50.

I locali a piano sottotetto hanno un'altezza interna utile di 2,40 ml.

I locali hanno una superficie calpestabile complessiva (piano terzo e sottotetto) di circa 150,00 mq, una superficie lorda di 173,50 mq. (all. n. 3)

L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione; all'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, i pavimenti sono in gres, parquet o ceramica,

gli infissi esterni sono in alluminio e persiane esterne, le porte interne sono in legno.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con pannelli radianti in alluminio.

10.2 Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1

L'unità in questione posta al piano sottostrada del fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è situato nel territorio di Paternò, in via della Libertà zona centrale del centro abitato; l'area circostante è costituita fondamentalmente da altri interventi di case in linea o case unifamiliari destinate a civile abitazione.

Nell'insieme confinante a nord con altro vano garage altra proprietà, ad est con corsia di manovra, a sud con altra proprietà, ad Ovest con terrapieno.

L'accesso carrabile e pedonale, al suddetto immobile, avviene direttamente da via della Libertà, attraverso rampa di accesso e corsia comune condominiale (foto n. 2, 21, 22).

La superficie utile calpestabile dell'intera unità immobiliare è di circa 33,28 mq, la superficie lorda è circa 37,60 mq, L'altezza interna utile è di 3,00 m.

I locali del garage si presentano in buone condizioni di manutenzione.

La pavimentazione è in cemento, l'ingresso avviene mediante saracinesca in ferro.

Il garage è provvisto esclusivamente di punto luce di illuminazione.

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari 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.

11.1 Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{e/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di intero edificio di tipo appartamento nella tipologia in linea, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata della terrazza coperta verrà computata al 25% fino ad una superficie complessiva di 25 mq, l'ulteriore superficie verrà computata al 10%, i balconi al 25%, il sottotetto abitabile al 80%.

Stima del piano terzo

$$S_{calp, \text{ unità imm. piano terzo}} = \text{soggiorno pranzo (39,05)} + \text{cucina (14,28 mq)} + \text{wc (7,14 mq)} + \text{soggiorno (13,54)} + \text{camera da letto 1 (15,22 mq)} + \text{lavanderia (4,90 mq)} + \text{disimpegno (3,28)} + \text{ripostiglio (4,05 mq)} = \mathbf{101,46 \text{ mq}}$$

$$S_{muri \text{ per. e int.}} = \mathbf{15,54 \text{ mq}}$$



$$S_{\text{omog. balconi + terrazza coperta}} = 25,00 \times 0,25 + (31,11 - 25,00) \times 0,10 + 16,43 \times 0,25 = 10,97 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. terrazza+balconi}} = 101,46 + 15,54 + 10,97 = 127,97 \text{ mq in c.t. } 128,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{calp. unità imm. piano sottotetto}} = \text{camera da letto 2 (18,08)} + \text{camera da letto 3 (16,98)} + \text{disimpegno (6,11 mq)} + \text{wc 3 (6,90 mq)} = 48,07 \text{ mq}$$

$$S_{\text{muri per. e int.}} = 8,43 \text{ mq}$$

$$S_{\text{sottotetto}} = S_{\text{calp. unità imm. piano sottotetto}} + S_{\text{muri per. e int.}} = 48,07 \text{ mq} + 8,43 \text{ mq} = 56,5 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm sotto tetto}} = S_{\text{sottotetto}} \times 0,80 = 56,5 \text{ mq} \times 0,80 = 45,20 \text{ mq in c.t. } 45,00 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm totale}} = S_{\text{comm unità imm. piano terzo}} + S_{\text{comm unità imm. piano sottotetto}} = 128,00 + 45,00 = 173,00 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupata dal debitore	100%
Stato di conservazione	Buono	5 %
Livello di piano	Terzo piano con ascensore	5 %
Esposizione e vista	panoramica	5%
Edificio oltre i 20 anni	Condizione buona	0%
Riscaldamento	Presente	5%
Tipologia	appartamento	-10 %
Posizione	centrale	+5%

$$K = 115\%$$

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



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 $V_{€/mq} = 800,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 173,00 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} \times 115\% = \text{€ } 159.160,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Paternò emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 173,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 173,00 \times \text{€ / mq* mese } 3,00 \times 12 = \text{€ } 6.228,00$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 6.228,00 \times 0,25 = \text{€ } 1.557,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 6.228,00 - \text{€ } 1.557,00 = \text{€ } 4.671$$

Per immobili simili il saggio di capitalizzazione è compreso tra $3\% < r < 3.2\%$

Per l'unità in questione si può assumere come saggio di capitalizzazione

$$S = 3.00 \%$$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 4.671,00 / 3.00 \% = \text{€ } 155.700,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 159.160,00 + \text{€ } 155.700,00) / 2 = \text{€ } 157.430,00$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione



urbanistica così come specificato al superiore paragrafo 7 e gli oneri condominiali insoluti degli ultimi due anni come riportato al superiore paragrafo 8.

$$V_{p.3.} = V - C_{urbanistica} = € 157.430,00 - € 7.000,00 - € 2.500,00 - € 2.657,06 = € 145.272,94$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{fab} = € 145.272,94 - € 145.272,94 \times 0.15 = € 123.481,99 \text{ in c.t. } € 123.000,00$$

11.2 Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

La superficie commerciale è determinata dalla superficie dei locali a piano interrato oltre muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari computate al 50%.

$$S_{piano\ seminterrato} = 26,80 \text{ mq}$$

$$S_{comm.} = S_{garage} + S_{muri} = 26,80 \text{ mq} + 3,56 \text{ mq} = 30,36 \text{ mq in c.t. } 30,00 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore	100%
Livello di piano	Piano seminterrato	-5 %
Stato di conservazione	buone	5 %
Altezza locali	3,00	+5%
Impianto elettrico	presente	5 %
Posizione	Centrale	+10%

$$K = 120\%$$

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

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 $V_{€/mq} = 550,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 30,00 \text{ mq} \times 550 \text{ €/mq} \times 120 \% = \text{€ } 19.800,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Paternò in prossimità di via della Libertà emerge che per locali simili si ha un valore di locazione pari a circa 2,5 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 30,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 30,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 900,00$$

Spese complessive annue pari al 30 %

$$S = \text{€ } 900,00 \times 0,30 = \text{€ } 270,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 900,00 - \text{€ } 270,00 = \text{€ } 630,00$$

Per immobili simili il saggio di capitalizzazione è compreso tra $4\% < r < 4.2\%$

Per l'unità in questione si può assumere come saggio di capitalizzazione

$$S = 4.00 \%$$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 630,00 / 4,00 \% = \text{€ } 15.750,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 19.800,00 + \text{€ } 15.750,00) / 2 = \text{€ } 17.775,00$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti gli oneri condominiali così come specificato al superiore paragrafo 8

$$V_{s.1.} = V - C_{urbanistica} = € 17.775,00 - € 239,02 = € 17.535,98$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{s.1.} = € 17.535,98 - € 17.535,98 \times 0,15 = € 14.905,58 \text{ in c.t. } \underline{\underline{€ 15.000,00}}$$

12. Lotti di Vendita

Si precisa che nonostante le unità sopra stimate rappresentino unità immobiliari distinte, anche catastalmente, ma vista la maggiore difficoltà di vendita di un appartamento senza il relativo garage lo scrivente consiglia la vendita delle unità immobiliari oggetto di esecuzione in un unico lotto.

$$V_{lotto} = V_{p.3} + V_{s.1} = € 123.000,00 + € 15.000,00 = € 138.000,00$$

13. CONCLUSIONI.

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

L'identificazione dei beni oggetto di stima è stata trattata al paragrafo 1.

La verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stata svolta al superiore paragrafo 2.

La verifica della proprietà dei beni in capo al debitore è stata riportata al paragrafo 3.

L'accertamento sull'esatta provenienza dei beni oggetto di stima è stata riepilogata al superiore paragrafo 4.

Al paragrafo 5 sono state elencate tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

L'identificazione catastale dei beni è stata riportata al paragrafo 6.

L'accertamento di conformità urbanistica del bene e gli adempimenti necessari per una eventuale regolarizzazione sono illustrati al superiore paragrafo 7.

La verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale sono riportati superiore paragrafo 8.

La verifica se il bene pignorato è occupato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi è svolta al paragrafo 9.

L'elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita sono state descritte al superiore paragrafo 10.

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stata svolta al superiore paragrafo 11 ottenendo:

Appartamento in Via della Libertà n. 92, piano 3, Scala B

Il valore di mercato dell'appartamento sito in Paternò, Via della Libertà n. 92 è di circa 109.000,00 Euro cifra comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per l'eliminazione degli abusi quantificabili approssimativamente in Euro 9.500,00.

$V_{fab.} = \text{€ } 109.000,00$

Garage in Via della Libertà n. 86, piano S1

Il valore di mercato del garage sito in Paternò, Via della Libertà n. 92 è di circa 15.000,00 Euro cifra comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per la presentazione pratica catastale approssimativamente in Euro 500,00.

$V_{fab.} = \text{€ } 15.000,00$

Come riportato al superiore paragrafo 12 si consiglia di vendere le unità

immobiliari in un unico lotto di vendita.

Con la presente che si compone di n. 27 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. Elaborati grafici stato di fatto;
4. Visura cat.-planimetria cat. - estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Agibilità n. 22 del 31/03/2004;
7. Domanda in Sanatoria;
8. Elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia in Variante;
9. Titolo di proprietà;
10. Attestazione oneri condominiali (allegato 10).

