

# Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 235/2023 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:

PRISMA SPV S.R.L

contro

Appartamento a secondo e terzo piano, via Bari n. 85, Paternò (CT)

Premesse .....	2
1. Identificazione del bene pignorato .....	5
2. Verifica dei dati riportati.....	6
3. Verifica della proprietà in capo al debitore. ....	6
4. Accertamenti sull'esatta provenienza del bene. ....	6
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene. ....	6
6. Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione.....	7
7. Verifica sulla conformità urbanistica.....	7
8. Costi per la regolarizzazione urbanistica. ....	9
9. Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi.....	10
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	10
11. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	12
12. Conclusioni. ....	14



**PREMESSE**

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia 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 22/04/2024, notificato con pec del 22/10/2024 **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 24/10/2024 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 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 verificata la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

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

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

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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; precisi, infine, se perdono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

k) accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER**



**L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);**

l) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad**

**esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli

accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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 manutenzione e - per gli impianti-

la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) **determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale**

**sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi**

**del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

n) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni),**

predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, promedendo, ove necessario, alla realizzazione del

fraccionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) **alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente**

**in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

p) **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto**

**della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando,**

**in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**

q) **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo**

**conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun**

**bene in tante parti quanti sono i lotti, ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota**

**del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro**



*(la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota), in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'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 di rilievo sono state svolte in data 19/11/2024 alla presenza del custode nominato dott. Nasti Alessio e del debitore esecutato, la signora [REDACTED] nonché occupante dell'appartamento oggetto di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. 2), redigendo la planimetria dell'unità oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò (All. 6), il titolo di proprietà (all. 7) ed il certificato di residenza del debitore esecutato (all. 8).

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, riguarda:

*... "Appartamento per civile abitazione a Paternò (CT) in via Bari n. 89, composto da due vani ed accessori a piano secondo e da cucina e terrazza a livello al piano terzo, il tutto collegato mediante scala interna, con area libera soprastante. Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, particella 1658, sub. 2, via Bari n. 89 piano 2 - 3, categoria A/3, classe*



Durante il sopralluogo, eseguito dallo scrivente, è stato constatato che le unità immobiliare al secondo e terzo piano hanno accesso dal civico n. 85.

## **2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5) e risultano corretti.

**Il pignoramento ha colpito la piena proprietà dell'unità immobiliare spettante ai debitori eseguiti nella ragione di 1/2 indiviso.**

## **3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.**

L'unità oggetto di esecuzione è in capo ai debitori eseguiti per la quota di ½ indiviso per atto di compravendita del 04/04/2011 rep. n. 49282 ai rogiti del notaio Emanuele Magnano Di San Lio (all. 7).

## **4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.**

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente, emerge che l'unità oggetto di esecuzione è pervenuta ai debitori eseguiti in regime di comunione legale di beni per atto di compravendita del 04/04/2011 rep. n. 49282 ai rogiti del notaio Emanuele Magnano Di San Lio, trascritto in data 13/04/2011 ai nn. 20454/14712 da potere di [REDACTED]

Ai sig.ri [REDACTED] l'unità in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 15/06/1988 rep. n. 24480 ai rogiti del notaio Doria Francesco, trascritto in data 24/06/1988 ai nn. 24895/18311 da potere di [REDACTED]



### 5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTE SUL BENE.

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) emerge che sull'unità oggetto di esecuzione gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- **Iscrizione del 13/04/2011** - Registro Particolare n. 2876, Registro Generale n. 20455, emessa da pubblico ufficiale Magnano Di San Lio Emanuele, rep. 49283/14182 del 04/04/2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un capitale di € 98.100,01 – Tasso interesse annuo 2,9% - totale € 147.150,00 a favore della UNICREDIT S.P.A. (creditore ipotecario) contro i debitori eseguiti gravante sull'unità oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione del 17/04/2023** - Registro Particolare n. 13815, Registro Generale n. 18160, emessa da pubblico ufficiale GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA, rep. 2793 del 22/03/2023 Atto esecutivo di pignoramento immobiliare a favore della UNICREDIT S.P.A. (creditore ipotecario) contro i debitori eseguiti gravante sull'unità oggetto di esecuzione.

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

Gli appartamenti a secondo e terzo piano sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, particella 1658, sub 2, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza 4 vani, Sup. Cata. 91 m2, Rendita € 206,58 - via Cavour n. 32 terzo piano, di proprietà ½ ciascuno ai debitori eseguiti.

Lo scrivente avendo eseguito il rilievo dell'unità oggetto di esecuzione e visionato la planimetria catastale reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, rileva le seguenti variazioni:

- Al Piano secondo è stata realizzata una parete interna inseguito alla quale è



stata ricavata una camera da letto singola;

- Al terzo piano sono stati rimossi gli infissi e chiusa una porzione di terrazzo di copertura con conseguente aumento della superficie abitabile e della cubatura. Inoltre sono state eseguite delle partizioni interne con cui sono state ricavate i locali lavanderia ripostiglio e angolo cottura.

## 7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

L'unità oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato a quattro elevazione fuori terra sito in Paternò via Bari n. 85.

Dalla consultazione delle tavole del Piano Regolatore Vigente del Comune di Paternò l'unità in oggetto ricade all'interno della zona territoriale omogenea ZB1 (Zone residenziale consolidata ZB1) nel Piano Regolatore vigente.

L'intero fabbricato risulta essere stato edificato con struttura portante in cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero cemento e la copertura piana calpestabile.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò, si rileva che le unità a secondo piano e terzo piano oggetto di esecuzione sono state edificate in

assenza di titoli edilizi e per le stesse è stata presentata dal precedente proprietario (sig. ██████████) domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R 37/85 in data 01/04/1986 prot. n. 9697 pratica edilizia n. 447 (all. n. 6.1).

Per dette unità ad oggi non è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in quanto la stessa deve essere integrata di versamento diritti di segreteria, titolo di proprietà dell'attuale proprietario, marche da bollo.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- Al Piano secondo è stata realizzata una parete interna in seguito alla quale è stata ricavata la camera da letto singola;
- Al terzo piano sono stati rimossi gli infissi del vano cucina e chiuso una



porzione di terrazzo di copertura con conseguente aumento della superficie abitabile e della cubatura. Sono state eseguite delle partizioni interne dove sono state ricavate i locali lavanderia, ripostiglio e angolo cottura. Infine è stata rimossa la scala che dal terrazzo portava al vano sottotetto oggi non più accessibile.

#### **8. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**

Per il completamento della pratica di sanatoria lo scrivente stima un importo di € **500,00** complessivo di oneri e diritti da versare al Comune di Paternò.

Successivamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria si possono regolarizzare le modifiche interne eseguite sulle unità a secondo piano e terzo piano, mediante la presentazione di una S.C.I.A in sanatoria dove i costi per la presentazione di tale richiesta ammontano ad **C cila = € 3.000,00**.

La chiusura del terrazzo a terzo piano, con conseguente incremento della superficie residenziale dell'unità a terzo piano, non può essere regolarizzata pertanto dovrà essere rimossa. I costi per la rimozione della parete in vetro e della porzione di copertura compreso il trasporto a rifiuto e oneri di discarica ammontano a circa € **3.000,00**.

**Infine il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ammonta a circa € 6.500,00.**

#### **9. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Da quanto comunicato dal debitore esecutato, anche se il fabbricato è composto da tre unità abitative distinte, per lo stesso non è stato istituito il condominio pertanto non vi è nessun amministratore di condominio. Le spese relative alla gestione delle parti comuni (corrente elettrica e la pulizia vano scala) vengono suddivise tra i proprietari delle unità immobiliari.

**10. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO E' OCCUPATO DAL DEBITORE  
ESECUTATO O DA TERZI.**

Dal sopralluogo eseguito e da quanto riportato nel certificato di stato di famiglia (all. n. 8) l'unità è abitata dalla sig.ra Bertino Rossella (debitore esecutato).

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato sito in Paternò via Bari n. 85, composto da un piano un piano terra, primo piano e secondo piano e terzo piano adibiti a civile abitazione.

Gli appartamenti a secondo piano e terzo piano come riscontrato nelle dichiarazioni allegate alla domanda di sanatoria risultano essere stati edificati ed ultimati nel 1976.

L'intero fabbricato ha struttura portante del tipo a telaio (travi e pilastri) in cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero-cemento e la copertura è piana calpestabile (a terrazza).

L'unità in oggetto riguarda un appartamento a secondo piano e terzo piano con annesso terrazzo di copertura censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, particella 1658, sub 2, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 91,00 mq, Rendita € 206,58 – via Bari n. 89 (oggi civico 85) piano 2 - 3, nell'insieme confinante a nord in parte con corpo scala ed in parte con fabbricato altra ditta (particella 1656), a sud con fabbricato altra ditta (particella 1660), ad est con fabbricato altra ditta (particella 1659) e ad ovest con via Bari.

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali, con civili abitazioni

ai piani superiori e locali garage ai piani terra.

L'unità è ubicata a sud/est del centro cittadino in zona semi-centrale, poco distante dalle importanti arterie stradali del Comune ove sono ubicate attività commerciali di vario genere, luoghi di culto, scuole ecc.

L'accesso al fabbricato avviene da via Bari n. 95 (foto 1), da scala comune (foto 2) rifinita con gradini in scaglie di marmo, ringhiera in ferro e pareti con pittura lavabile. Nel vano scala non è presente l'ascensore.

Dalla scala comune si accede all'unità a secondo piano (foto n. 3), al suo interno si compone di disimpegno (foto n. 4), camera da letto matrimoniale (foto n. 5), ripostiglio (foto n. 6), bagno (foto n. 8), camera da letto singola (foto n. 9) e da scala interna in ferro che conduce ai locali a terzo piano (foto n. 7).

L'unità a secondo piano dispone di un ballatoio prospettante su via Bari (foto n. 17).

L'unità a terzo piano si compone di un'ampia cucina (foto n. 10, 11, 12), un angolo cottura (foto n. 13) e da una lavanderia (foto n. 14).

I locali a terzo piano dispongono di un terrazzo calpestabile (foto 15 - 16) con accesso diretto dal corpo scala comune.

**Le unità a secondo e terzo piano hanno un'altezza di 3,00 m, una superficie calpestabile complessiva di 86,75 mq ed una superficie lorda 102,00 mq. La superficie del ballatoio a secondo piano e del terrazzo a terzo piano è di circa 15,51 mq.**

I locali si presentano in buone condizioni di manutenzione. Al suo interno l'unità è rifinita con pavimento e in gress porcellanato lucido, mentre il bagno è con ceramica di buona fattura. Le pareti interne sono con pittura per interni. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con serranda avvolgibile in plastica.



L'immobile è provvisto di impianto elettrico e idrico.

## 12. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Lo scrivente procederà alla stima dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate 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

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{metodo}$$

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

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 fabbricato, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le superfici scoperte quali i balconi e terrazzi verranno conteggiati al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

$$S_{unità. 2p} = \text{ing. (7,23 mq)} + \text{dis. (6,70 mq)} + \text{camera da letto singola (12,02 mq)} + \text{camera da letto matrimoniale (11,80 mq)} + \text{w.c. (5,75 mq)} + \text{rip. (6,05 mq)} = \mathbf{49,55 \text{ mq}}$$

$$S_{unità. 3p} = \text{cucina (29,62 mq)} + \text{ang. cottura (5,70 mq)} + \text{rip. (0,72 mq)} + \text{lav. (1,16 mq)} = \mathbf{37,20 \text{ mq}}$$

$$S_{scoperte} = 3,40 \text{ mq} + 12,11 = \mathbf{15,51 \text{ mq}}$$

$$S_{omg. ballatoio} = (15,11 \text{ mq} \times 0,30) = \mathbf{4,65 \text{ mq}}$$

$$S_{comm} = S_{calpest. unit. 2p} + S_{incidenza muri. 2p} + S_{calpest. unit. 3p} + S_{incidenza muri. 3p} + S_{omg. ballatoio} =$$



49,55 mq + 11,00 mq + 37,20 + 4,25 mq + 4,65 mq = 106,65 mq

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

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
accessibilità	Secondo - Terzo piano senza ascensore	-10 %
Luminosità e vista	Poco luminoso	+ 0 %
Edificio oltre 40 anni	buone	+ 10 %
Riscaldamento	assente	- 5 %
Posizione	Semi-centrale	+ 0 %

K = 95 %

**Determinazione del valore di mercato unitario (V<sub>€/mq</sub>)**

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 550,00 €/mq a € 650,00 €/mq.

conviene un valore V<sub>€/mq</sub> = 600,00 €/mq

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 106,65 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} \times 95 \% = \text{€ } 63.990,95$$

**Stima per capitalizzazione del reddito**

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Paternò emerge che il canone di affitto per unità simili in condizioni ordinarie è di 2,20 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento a secondo e terzo piano è pari a circa 106,65 mq (considerando l'incidenza del ballatoio e del terrazzo).



Valore di locazione annuo: mq 106,65 x €/mq\* mese 2,20 x 12 = € 2.815,56

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = € 2.815,56 \times 0,25 = € 703,89$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 2.815,56 - € 703,89 = € 2.111,67$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra 3,3 % < S < 3,4%.

Saggio di capitalizzazione S = 3,40 %

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 2.111,67 / 3,50 \% = € 56.875,90$$

**Media dei risultati**

$$V_m = (€ 55.613,30 + € 56.875,90) / 2 = € 62.107,94$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 8 (C = € 6.500,00).

In definitiva il valore nelle attuali condizioni è pari:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = € 62.107,94 - € 6.500,00 = € 55.607,94$$

**Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.**

$$V_{\text{vendita}} = € 55.607,94 - € 55.607,94 \times 0,15 = € 47.266,74 \text{ in c.t. } € 47.000,00$$

#### **14. CONCLUSIONI.**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

- **Identificazione del bene pignorato:** L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda: ... *“Appartamento per civile abitazione a Paternò (CT) in via Bari n. 89, composto da due vani ed accessori a piano secondo e da cucina e terrazza a livello al piano terzo, il tutto collegato mediante scala interna, con area libera soprastante. Il tutto*

*consisto nel N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, particella 1658, sub. 2, via Bari n. 89 piano 2 – 3, categoria A/3, classe 3, vani 4 R.C. Euro 206,58”...*

- **Verifica dei dati riportati:** I dati corrispondono a quelli indicati negli atti della procedura esecutiva e il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esecutati.
- **Verifica della proprietà in capo ai debitori:** Come già riportato al superiore paragrafo 3, l'unità oggetto di esecuzione è pervenuta ai debitori esecutati in regime di comunione legale di beni per atto di compravendita del 04/04/2011 rep. n. 49282 ai rogiti del notaio Emanuele Magnano Di San Lio.
- **Accertamenti sull'esatta provenienza del bene:** Come riportato al superiore paragrafo 4 si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento
- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene:** Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sulle unità immobiliari sono riportate al superiore paragrafo 5
- **Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione:** Al superiore paragrafo 6 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione, riportando le variazioni rilevate dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali.
- **Verifica sulla conformità urbanistica del bene oggetto di esecuzione:** Lo scrivente al superiore paragrafo 7, ha rilevato delle lievi variazioni interne rispetto all'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R 37/85 in data 01/04/1986 prot. n. 9697 pratica edilizia n. 447.
- **Costi per la regolarizzazione urbanistica:** I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stati determinati al superiore paragrafo 8 e ammontano:

**C<sub>urb.</sub> = € 6.500,00**



- **Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale:** Da quanto comunicato dal debitore esecutato non risulta costituito nessun condominio pertanto le spese di gestione delle parti comuni (corrente elettrica e la pulizia vano scala) vengono suddivise tra i proprietari delle unità immobiliari.
- **Verifica se il bene pignorato è occupato dai debitori esecutati o da terzi:** l'unità oggetto di esecuzione sono occupati dal debitore esecutato.
- **Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:** Al superiore paragrafo 11 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita del bene oggetto di esecuzione.
- **Determinazione del più probabile valore di mercato:** Al superiore paragrafo 12 si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al valore di mercato ottenuto è stato decurtato un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) e gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo così il seguente valore di vendita:

**V vendita = € 47.000,00**

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, elaborato planimetrico;
5. Visure ipotecarie;
6. D.I.A. n. 11 del 2012;
7. Certificato di Agibilità n. 1910 del 30/04/2013;
8. Attestazione oneri condominiali.



L'esperto  
Dott. ing. Alfio Ciccia

