

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 313/2021

PROMOSSA DA: RED SEA SPV S.R.L.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Venera Fazio

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

- a) Identificare 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) Verificare 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;**

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

c) **Verificare 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 verificare 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) **Accertare 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) Segnalare 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) Accertare **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

**g)** Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

**i)** Accertare per i fabbricati la conformità alla 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 il

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

**k)** Verificare, 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<sup>a</sup> comma della Legge n.47/85 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 pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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 stati

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

o) Verificare 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) Accertare 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) Accertare se i **beni pignorati** siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando in cartella

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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) ;

**x) Elencare ed individuare 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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.**

Con riferimento al singolo bene, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, 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 manutenzione e per gli

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

v) Allegare l'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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

w) Accertare, 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; precisare 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 comporre la quota del dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende 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 di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel separare le

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

#### **RELAZIONE TECNICA.**

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 25/03/2024 alle ore 10,15 sui luoghi, convocando la parte creditrice a mezzo pec e il debitore per contatto diretto.

In sede di sopralluogo è stato redatto un regolare verbale che viene allegato alla presente relazione tecnica.

L'esperto risponde, qui di seguito, a tutti i punti del mandato ricevuto.

#### **PUNTO a).**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono siti nel Comune di Paternò in Via Reggio n. 20 in un edificio di quattro elevazioni fuori terra adibito a civile abitazione.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

garage al piano terra (Foto 1-2).

Gli immobili, oggetto della procedura esecutiva, sono:

- N.1 immobile adibito a civile abitazione sito al piano primo, secondo e con terrazzo calpestabile al piano terzo;
- N. 1 garage al piano terra.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.**

##### **1.ABITAZIONE.**

Si accede all'immobile da un portone in ferro e da una scala interna condominiale (Foto 3-4).

Qui di seguito si descrive la distribuzione interna dell'immobile adibito ad abitazione.

##### **DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE PIANO PER PIANO.**

###### **PIANO PRIMO.**

L'immobile internamente è così distribuito:

- N.1 Ingresso e disimpegno alla scala interna di accesso ai piani superiori (Foto 5-6);
- N. 1 Soggiorno (Foto 7-8);
- N.1 cucina abitabile (Foto 9-10-11);
- N. 1 bagno con lavabo, vaso e bidet (Foto 12-13);
- N. 1 scala di collegamento ai piani superiori (Foto 14);
- N. 1 ballatoio prospiciente sulla via Reggio (Foto 15).

###### **PIANO SECONDO.**

L'immobile internamente è così distribuito:

- N. 1 Camera da letto matrimoniale (Foto 16-17);
- N. 2 camere da letto singole (Foto 18-19-20-21);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno e

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

doccia (Foto 22-23);

- N.1 disimpegno ai vani (Foto 24);

- N. scala di collegamento ai piani (Foto 25);

- N. 1 ballatoio prospiciente sulla via Reggio (Foto 26).

#### **PIANO TERZO.**

Al piano terzo è presente il terrazzo calpestabile che funge da copertura alla abitazione.

Si accede al terrazzo dalla scala interna e da un disimpegno che è di pertinenza alla lavanderia posta sul pianerottolo e di accesso al terrazzo esterno.

Il piano terzo è così distribuito:

- N. 1 terrazzo calpestabile (Foto 27-28-29-30);

- N. 1 lavanderia sul pianerottolo di sbarco della scala (Foto 31);

- N. scala interna di collegamento dei piani (Foto 32);

- N.1 pianerottolo di pertinenza della lavanderia e di accesso al terrazzo (Foto 33).

#### **DIFFORMITÀ'.**

In sede di sopralluogo sono state accertate all'interno e all'esterno dell'immobile, per ogni piano, delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'ufficio provinciale del catasto.

Qui di seguito vengono descritte le difformità accertate piano per piano.

#### **PIANO PRIMO.**

All'interno del piano primo sono state realizzate le

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

seguenti modifiche:

- Demolizione del tramezzo interno di accesso al soggiorno;
- Demolizione del tramezzo interno tra il soggiorno e la cucina con formazione di un arco rivestito in pietra (Foto 34).

#### **PIANO SECONDO.**

All'interno del piano secondo sono state realizzate le seguenti modifiche:

- Demolizione del tramezzo interno tra la camera da letto matrimoniale e una delle camere da letto singole;
- Formazione di un nuovo tramezzo divisorio tra le due camere da letto, matrimoniale e singola;
- Chiusura e apertura di porte interne nelle camere da letto.

#### **PIANO TERZO.**

All'esterno del piano terzo sono state realizzate le seguenti opere:

- N. 1 tettoia aperta, di MQ 20, realizzata con copertura in termo-copertura (Foto 35-36).

Si allega la planimetria catastale e quella con indicate le difformità descritte (Allegato 1-2).

#### **2. GARAGE.**

Il garage al piano terra ha due ingressi:

- Un ingresso dalla pubblica strada costituito da un infisso in ferro a due battenti (Foto 37);
- N. 1 ingresso dalla scala interna comune all'edificio di

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

accesso alle unità abitative, costituito da un infisso in legno (Foto 38).

Internante il garage è così distribuito:

- N. 1 vano adibito a garage e a deposito con un soppalco in legno (Foto 39-40-41-42)
- N.1 bagno con buttatoio e vaso (Foto 43-44).

#### **DIFORMITÀ' .**

In sede di sopralluogo è stata accertata una difformità catastale nel garage che, invece, era presente nel progetto in sanatoria del 1986.

La difformità accertata riguarda la presenza del ripostiglio, ad oggi un bagno (Foto 44), che nel progetto di sanatoria del 1986 era graficamente rappresentato e che nella planimetria catastale è mancante.

Si allega la planimetria catastale e quella di progetto in sanatoria con indicato il vano accessorio graficamente rappresentato (Allegato 3-4).

#### **DATI CATASTALI .**

Qui di seguito vengono indicati i dati catastali delle due unità edilizie.

##### **1.ABITAZIONE.**

L'immobile, di proprietà del debitore in misura di 1/1 del diritto di proprietà, è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

- Foglio 51, particella 1473, sub 6 categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 5, consistenza mq. 71,71

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

superficie catastale MQ 154, comprensiva delle aree scoperte, rendita catastale € 704,96, piano primo, secondo e terzo.

**CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord con con la via Reggio;
- A sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o aventi causa;
- Ad est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa;
- Ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa e vano scala.

**2.GARAGE.**

Il garage, di proprietà del debitore in misura di 1/1 del diritto di proprietà, è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

- Foglio 51, particella 1473, sub 2 categoria catastale C/6 (autorimesse), classe 2, consistenza MQ 74, rendita catastale € 255,24, piano terra.

Si allega la visura catastale del garage e dell'abitazione (Allegato 5).

**CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord con con la via Reggio;
- A sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o aventi causa;
- Ad est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa;
- Ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa e vano scala.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Emanuele Magnano di San Lio, con sede a Catania al numero del repertorio 49226/14148, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 19/04/2011 ai nn.ri 21850/15788.

Gli immobili sono stati venduti da [REDACTED]

**PUNTO d).**

- Gli immobili sono pervenuti al debitore con atto di compravendita del 22/03/2011, stipulato dal notaio Dott. Emanuele Magnano di San Lio, con sede a Catania al numero del repertorio 49226/14148, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 19/04/2011 ai nn.ri 21850/15788.

Gli immobili sono stati venduti da [REDACTED]

A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di donazione rogato dal Notaio Luigi Lojacono del 26/01/1995, numero di Repertorio 179595, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Catania il 23/02/1995 ai nn.6651/4955 .

**PUNTO e).**

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

**PUNTO f).**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE NN. 21851/3045 DEL 19/04/2011 IPOTECA**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**VOLONTARIA** nascente per concessione a garanzia di mutuo, per un montante ipotecario di complessivi € 374.270,00 a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI SPA** con sede a Lodi, a garanzia del mutuo fondiario di € 187.135,99 stipulato in data 22/03/2011, in virtù dell'atto del notaio Dott. Emanuele Magnano di San Lio di Catania, repertorio n.49227/14149 a carico di [REDACTED]

sugli immobili:

- Abitazione civile sita nel Comune di Paternò in Via Reggio n. 20, piano primo, secondo e terzo;
- Garage sito nel Comune di Paternò in via regio n. 20, piano terra.
- **TRASCRIZIONE NN. 26272/19730 DEL 9/06/2021 PER ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 10/05/2021**, del Tribunale di Catania, n. 3491 di repertorio, a favore di **RED SEA SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (TV) per la quota di piena proprietà degli immobili pignorati contro il signor [REDACTED].

Il pignoramento immobiliare grava sulla piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Paternò, abitazione e garage, Via Reggio n. 20, piano primo, secondo e terzo per l'abitazione e piano terra per il garage .

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. di Paternò:

- **Abitazione:** Foglio 51, particella 1473, sub 6 categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale MQ 154, comprensiva delle aree

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

scoperte, rendita catastale € 704,96, piano primo, secondo e terzo;

- **Garage:** Foglio 51, particella 1473, sub 2 categoria catastale C/6 (autorimesse), classe 2, consistenza MQ 74, rendita catastale € 255,24, piano terra.

**PUNTO g).**

**VISURA CATASTALE DEGLI IMMOBILI.**

I dati catastali degli immobili trascritti sull'atto di pignoramento del 10/05/2021, repertorio n.3491 del Tribunale di Catania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 9/06/2012 ai nn.ri 26272/19730, corrispondono alla identificazione catastale degli stessi, in piena proprietà di 1/1 al debitore.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Patearnò:

- **Abitazione:** Foglio 51, particella 1473, sub 6 categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale MQ 154, comprensiva delle aree scoperte, rendita catastale € 704,96, piano primo, secondo e terzo;

- **Garage:** Foglio 51, particella 1473, sub 2 categoria catastale C/6 (autorimesse), classe 2, consistenza MQ 74, rendita catastale € 255,24, piano terra.

Si allegano le visure catastali dei due immobili, abitazione e garage (Allegato 5).

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## **PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI.**

### **1. ABITAZIONE.**

La planimetria dell'abitazione pignorata non è conforme a quella catastale depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania.

In sede di sopralluogo sono state accertate diverse difformità interne ed esterne, precisamente:

#### **PIANO PRIMO.**

- a) Demolizione del tramezzo interno di accesso al soggiorno;
- b) Demolizione del tramezzo interno tra il soggiorno e la cucina con formazione di un arco rivestito in pietra.

#### **PIANO SECONDO.**

- a) Demolizione del tramezzo interno tra la camera da letto matrimoniale e una delle camere da letto singole;
- b) Formazione di un nuovo tramezzo divisorio tra le due camere da letto, matrimoniale e singola;
- c) Chiusura e apertura di porte interne nelle camere da letto.

#### **PIANO TERZO.**

- a) N. 1 tettoia aperta, di Mq 20, realizzata con pilastri in legno e mattoni e con copertura realizzata con listelli in legno e in termo-copertura.

Si allega la planimetria catastale dell'abitazione e quella con indicate le difformità accertate in sede di sopralluogo, già allegate al punto a) della presente relazione tecnica (Allegato 1-2).

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 2. GARAGE.

La planimetria del garage pignorato non è conforme a quella catastale depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania ma è conforme a quella del progetto in sanatoria del 1986 per la presenza del ripostiglio, oggi un bagno, rappresentato graficamente nella pianta di progetto in sanatoria.

Si allega la planimetria catastale del garage già allegata al punto a) e quella del progetto in sanatoria (Allegato 3-4).

### PUNTO h).

Gli immobili ricadono in Z.T.O. "B", di edilizia residenziale di conservazione (art. 35ter delle norme di attuazione del Comune di Paternò).

La zona territoriale omogenea "B" è una zona del territorio comunale limitrofa al centro urbano in cui sono consentite le seguenti attività:

- Residenze ordinarie;
- attività commerciali e pubblici esercizi;
- parcheggi al piano terra o interrati;
- studi professionali;
- piccole attività artigianali purché non nocive;
- servizi di quartiere;
- sedi di associazioni e circoli culturali;
- residenze per anziani;

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



sono stati costruiti con Concessione Edilizia n. 585  
rilasciata dal Comune di Paternò il 8/10/1979 alla signora

Si allega la Concessione Edilizia n. 585 del 8/10/1979  
(Allegato 6).

## **2. ABITAZIONE - PIANO SECONDO E PIANO TERZO.**

L'abitazione al piano secondo e terzo a terrazzo è stata  
realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

- In data 29/11/1986 è stata presentata dalla signora  
una domanda di concessione edilizia in  
sanatoria per le opere realizzate in assenza di  
provvedimento autorizzativo (prot.nn.30915 e 30916);

- In data 4/05/2006 è stata rilasciata dal Comune di Paternò  
la Concessione Edilizia in sanatoria n. 1627 del 2004

Si allega la Concessione Edilizia in sanatoria del 2006  
(Allegato 7);

- In data 26/02/2007 è stata rilasciato il certificato di  
agibilità n. 27.

Si allega il certificato di agibilità (Allegato n. 8).

In sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità  
rispetto alla planimetria catastale descritte al punto a) e  
al punto g) della presente relazione tecnica che non sono  
state autorizzate.

Qui di seguito si descrivono le pratiche urbanistiche e  
catastali al fine di regolarizzare le difformità, interne ed  
esterne, accertate.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO  
AUTORIZZATIVO.**

**1. ABITAZIONE.**

Le difformità relative alla diversa distribuzione interna e alla realizzazione della tettoia al terzo piano possono regolarizzarsi urbanisticamente presentando una pratica di CILA tardiva per le opere interne ed esterne realizzate in assenza di autorizzazione.

Per tali difformità, realizzate in assenza di titolo autorizzativo, vanno computati i costi della pratica edilizia sopra citata.

Sarà necessario redigere successivamente una pratica catastale per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo.

**2. GARAGE.**

Per il garage sarà necessario la sola regolarizzazione catastale.

**PUNTO j).**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, non sono abusivi in quanto in data 29/11/1986 è stata presentata domanda di sanatoria per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle L. 47/85, per le opere abusive realizzate.

E' stata rilasciata una regolare Concessione edilizia in sanatoria n. 1627 del 8/01/2004, iscritta al registro delle

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

notifiche del Comune di Paternò il 4/05/2006 (Allegato 6).

Le difformità accertate in sede di sopralluogo relative alle opere interne ed esterne sono sanabili.

**PUNTO k).**

Non ci sono irregolarità tali da presentare una istanza di condono.

E' invece possibile regolarizzare le opere di distribuzione interna e quelle esterne (tettoia) realizzate in assenza di autorizzazione.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELLE OPERE INTERNE AL PIANO PRIMO E SECONDO REALIZZATE IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE.**

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne realizzate al piano primo e secondo dell'abitazione in assenza di autorizzazione sono i seguenti:

**1.ABITAZIONE - REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**

Per la regolarizzazione urbanistica è necessario:

- a) Istruzione di una pratica di Cila tardiva a firma di un professionista abilitato: € 1.000,00 oltre oneri e IVA;
- b) Sanzione amministrativa per esecuzione del cambio di destinazione d'uso senza opere o cartolare in assenza di autorizzazione urbanistica: € 1.000,00;
- c) Regolarizzazione tettoia: € /MQ 25,00 x MQ 20 = € 500,00;
- d) Diritti di segreteria: € 50,00;

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

La somma dei costi di regolarizzazione urbanistica della tettoia sopra descritti è pari ad € 2.550,000, oltre oneri per la parcella del professionista.

## **2. ABITAZIONE E GARAGE - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.**

**a)** Istruzione della pratica di regolarizzazione catastale a firma di un professionista abilitato: € 700,00 oltre oneri;

**b)** Diritti di segreteria: € 150,00;

La somma dei costi di regolarizzazione catastale sopra descritti è pari ad € 850,000, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista.

### **CONCLUSIONI.**

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne realizzate in assenza di autorizzazione sono pari ad € 3.400,00, oltre oneri per i professionisti.

Tale costo verrà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile.

### **PUNTO l).**

Come scritto al punto j) e k) del mandato, sono state realizzate dal debitore opere regolarizzabili urbanisticamente e catastalmente per le quali sono stati computati i costi al punto K).

Pertanto non sono necessarie opere di demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo autorizzativi.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**PUNTO m).**

L'edificio in cui ricade l'immobile di proprietà del debitore, in misura di 1/1 della piena proprietà, è costituito da due appartamenti.

Non c'è un condominio costituito e, pertanto, non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

**PUNTO n).**

Per quanto sopra scritto al punto m) non esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale che devono essere cancellati, in quanto non c'è un condominio costituito.

**PUNTO o).**

Dalla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 18/06/2021, depositata agli atti, si evince che gli immobili pignorati non sono gravati dal censo, livello o uso civico ed il possesso degli immobili da parte del debitore è in virtù della piena proprietà derivante dall'atto di compravendita del 22/03/2011 rogato dal notaio Dott. Emanuele Magnano di San Lio di Catania, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 19/04/2011 ai nn.ri. 21850/15788.

**PUNTO p).**

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Per quanto sopra scritto al punto m) l'immobile di proprietà del debitore non è soggetto a spese fisse o straordinarie di natura condominiale in quanto non c'è un condominio costituito.

**PUNTO q).**

L'immobile pignorato è attualmente in uso ai genitori del debitore che vi abitano stabilmente.

**PUNTO r).**

Qui di seguito l'esperto risponde al punto r) del mandato evidenziando tutti gli elementi necessari alle operazioni di vendita relative all'immobile pignorato.

**TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.**

**1. ABITAZIONE.**

L'immobile pignorato, sito nel Comune di Paternò in Via Reggio n. 20, di proprietà del debitore, è un appartamento, costituito da un primo piano, secondo piano e terzo piano con terrazza, comunicanti per mezzo di una scala interna privata.

L'immobile al piano terra (garage) e al primo piano è stato costruito con Concessione edilizia n. 585 del 8/10/1979, rilasciata dal Comune di Paternò alla signora [REDACTED]. Successivamente, il 29/11/1986 è stata presentata dalla signora [REDACTED] una domanda di concessione edilizia in sanatoria per il piano secondo e il piano terzo, costruiti

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

in assenza del titolo edilizio, ai sensi della L.47/85.

Il 4/05/2006 è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Paternò.

La struttura portante è in cemento armato con pilastri e travi e copertura piana calpestabile.

La categoria catastale è *A/2*, di abitazione civile.

La zona urbanistica di PRG in cui ricade l'intero edificio è la "B", a destinazione residenziale di conservazione, limitrofa al centro urbano.

#### **ACCESSO.**

Si accede all'immobile dal civico n.20 di Via Reggio, da un portone comune di accesso anche all'altra unità immobiliare.

#### **CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord con con la via Reggio;
- A sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o aventi causa;
- Ad est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa;
- Ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa e vano scala.

#### **DATI CATASTALI.**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

- Foglio 51, particella 1473, sub 6 categoria catastale *A/2* (abitazione civile), classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale MQ 154, comprensiva delle aree scoperte, rendita catastale € 704,96, piano primo, secondo e terzo;

#### **DISTRIBUZIONE INTERNA.**

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





Gli infissi interni sono in legno con bugne.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile.

L'altezza a soffitto è di MT 2,80.

#### **FINITURE ESTERNE.**

La pavimentazione del ballatoio è con piastrelle in monocottura, cm 20 x 25.

#### **PIANO TERZO - TERRAZZA.**

La pavimentazione del terrazzo esterno è in monocottura, finta pietra, cm 33x33.

La pavimentazione del pianerottolo di sbarco della scala è in granito.

La pavimentazione della lavanderia è in piastrelle di monocottura 20x20.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, colore oro, senza vetro camera.

La tettoia, di Mq 20, è costituita da una copertura in listelli di legno e termo copertura.

La tettoia, a falda unica, ha una altezza di colmo di MT 3,40, mentre nella parte più bassa è di MT 2,30.

#### **IMPIANTI.**

L'impianto, elettrico ed idrico, di tutta l'abitazione sono sottotraccia ed a norma di legge.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento.

#### **VIZI E DIFETTI.**

In sede di sopralluogo non sono stati accertati vizi e difetti all'interno dell'immobile.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Lo stato di manutenzione e di conservazione è normale.

## **2.GARAGE.**

Il garage, di pertinenza dell'abitazione, di proprietà del debitore, è sito al piano terra.

La struttura portante è in cemento armato ,con pilastri a travi.

## **DISTRIBUZIONE INTERNA.**

Internamente è costituito da un vano adibito a garage con un soppalco in legno e da un bagno di pertinenza.

## **FINITURE INTERNE.**

La pavimentazione è in battuto di cemento in tutti e due i vani, le pareti sono intonacate.

Il portone d'ingresso è in ferro con due battenti.

L'altezza a soffitto è di MT 4.

## **IMPIANTI.**

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma di legge.

## **VIZI E DIFETTI.**

In sede di sopralluogo non sono stati accertati vizi e difetti.

Lo stato di conservazione è mediocre.

## **EDIFICIO.**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio in cui ricadono gli immobili è mediocre in quanto la facciata dell'edificio è stata lasciata con l'intonaco grezzo e nei sottoballatoi del secondo piano sono visibili tracce di

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



citati.

#### **1. STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.**

##### **PREMESSA.**

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la posizione, l'epoca di costruzione, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione che in questo caso è limitrofa al centro urbano, con tipologia edilizia residenziale di conservazione;
- L'epoca di costruzione che è il 1979;
- La categoria catastale che è N/2 (abitazione civile) e C/6 (autorimessa);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è normale internamente, ma mediocre esternamente su tutto il fronte dell'edificio.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, il valore di mercato al metro quadrato è pari a €/MQ 570,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato è necessario

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che è normale.

Il coefficiente riduttivo in questo caso, relativo allo stato di conservazione e manutenzione è pari a 1,00.

Moltiplicando il valore al metro quadrato per il coefficiente riduttivo si ha:

$$€/MQ\ 570,00 \times 1,00 = €/MQ\ 570,00.$$

Il valore reale al metro quadrato degli immobili, abitazione e garage accorpato al 50% della superficie, è di €/MQ 570,00.

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.**

Il valore di mercato della abitazione e del garage, accorpato con un valore in percentuale del 50% della sua superficie, è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale o commerciale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Nel caso in oggetto vengono sommate le percentuali delle pertinenze esterne, oltre al garage già calcolato, precisamente:

- Terrazzo: 0,35 di MQ 46;
- Ballatoi: 0,25 MQ 17;

Il calcolo dei metri quadrati complessivi sarà dato, quindi, dalla somma della superficie convenzionale e le percentuali calcolate delle pertinenze esterne descritte.

Si avrà:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



un anno.

Premesso quanto sopra, l'esperto, per il calcolo del canone di locazione, ha preso come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona, simili per caratteristiche, dimensioni, finiture a quello oggetto di stima.

Il canone locativo viene applicato sull'intera unità immobiliare, comprensiva del garage.

Il canone locativo mensile dell'immobile, comprensivo di garage, è di € 550,00.

#### **REDDITO LORDO ANNUO.**

Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

€/Mese 550,00 x n.12 mesi = € 6.600,00.

Il reddito lordo annuale è di € 6.600,00.

#### **SPESE.**

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue (manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:

€ 6.600,00 x 0,30 = € 1.980,00

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 1.980,00.

#### **REDDITO NETTO.**

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito lordo annuo meno le spese annue.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Si ha:

$$€ 6.600,00 - 1.980,00 = € 4.620,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 4.620,00.

#### **CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.**

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 4.

Si ha:

$$€ 4.620,00 \times 100/4 = € 115.500,00.$$

#### **CONCLUSIONI.**

Il più probabile valore di mercato degli immobili con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad € 115.500,00.

#### **COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.**

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato degli immobili.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1.Stima per analogia di mercato: **€ 128.250,00;**
- 2.Stima per capitalizzazione di reddito: **€ 115.500,00.**

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato degli immobili.

Si avrà:

$$€ 128.250,00 + 115.500,00/2 = € 121.900,00 \text{ arr.to.}$$

#### **CONCLUSIONI.**

Il più probabile valore di mercato degli immobili, abitazione e garage, alla data di oggi è di € 121.900,00.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**PUNTO t)**

Nel fissare il prezzo base d'asta il sottoscritto esperto ha tenuto conto della riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ed i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale calcolati al punto k) dell'incarico.

**PREZZO BASE D'ASTA.**

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato dell'immobile praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato degli immobili è necessario decurtare il costo di regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne ed esterne, quantificati al punto k).

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato degli immobili, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati al punto k).

Si avrà:

- Valore di mercato stimato dell'immobile: € 121.900,00;
- Mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: 15% di € 121.900,00 = € 18.285,00;
- Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne e della tettoia : € 3.400,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

oltre oneri del professionista;

Sottraendo dal valore stimato degli immobili la percentuale del 15% e i costi sopra descritti si avrà:

€ 121.900,00 - 18.285,00 - 3.400,00 = € 100.200,00 arr.to.

**CONCLUSIONI.**

Il prezzo base d'asta stimato dell'abitazione e del garage è di € 100.200,00.

**PUNTO u)**

Si ritiene, per quanto accertato in sede di sopralluogo, trattandosi di una abitazione con garage di pertinenza, sito in un edificio con due sole unità immobiliari, entrambe con garage di pertinenza, che la vendita vada eseguita in un unico lotto.

**PUNTO v)**

Alla presente relazione tecnica viene allegato il rilievo fotografico, interno ed esterno, dell'immobile e dei terreni secondo le indicazioni del Mod. 1.

**PUNTO w)**

Il bene, nel caso in oggetto, è intestato al debitore in piena proprietà di 1/1, in regime di separazione di beni.

La valutazione della quota di pertinenza non è necessaria.

**PUNTO x).**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Nella presente procedura esecutiva non sono presenti beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario predisporre un progetto di divisione.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

**ALLEGATI.**

Gli allegati alla presente relazione tecnica sono:

- Verbale di sopralluogo;
- 1. Planimetria catastale dell'abitazione;
- 2. Planimetria dell'abitazione con indicate le difformità interne ed esterne;
- 3. Planimetria catastale del garage;
- 4. Planimetria del garage in sanatoria;
- 5. Visura catastale dell'abitazione e del garage;
- 6. Concessione edilizia n. 585 del 8/10/1979;
- 7. Concessione edilizia in sanatoria n.1627 del 4/05/2006;
- 8. Certificato di agibilità n. 27 del 26/02/2006.
- Ricevuta di raccomandata a mano della relazione e degli allegati al debitore;
- Ricevuta di consegna della relazione tecnica inviata a mezzo pec all'avvocato del creditore procedente;
- Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni 11,28/03/2024

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

