

**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n. **582 2021**

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

**PERIZIA DI STIMA**

**C.T.U.**

Il Tecnico Incaricato  
**C.T.U.**

Arch. Sabrina Beninati

Proc. N. 582/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Venera Fazio

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Sabrina Beninati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

**1. PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data **05/11/2024**, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Arch. Sabrina Beninati**, con studio in Catania, via G. Leopardi n. 53, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 582/2021** promossa da **Banco BPM spa** nei confronti di [REDACTED] sottoscritta inviava a mezzo PEC il giuramento di rito, che avveniva il giorno **13 Novembre 2024**; conferito l'incarico è stato fissato il termine di giorni **120** dal giuramento per il deposito della consulenza. *(vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati)*

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA**

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del **mandato** e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 del mese di Gennaio dell'anno 2025, alle ore 10:00, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Paternò [REDACTED] i [REDACTED] luogo di residenza del Sig. [REDACTED] ciò veniva comunicato tramite raccomandata a/r al **Debitore Esecutato**, sig. [REDACTED] quale non ha mai ritirato la raccomandata. Successivamente mi sono recata all'indirizzo di residenza del [REDACTED] quale non abita in quel luogo ma essendoci la madre ho lasciato un messaggio di essere

urgentemente richiamata. Nei giorni seguenti sono stata contattata dall'Avv.to d [redacted] quale a suo dire era all'oscuro del procedimento in oggetto e dicendomi che all'indirizzo dell'immobile risiede la ex moglie con la quale non vi sono rapporti comunicativi se non per vie legali. Nei giorni a seguire mi sono recata all'indirizzo corretto dell'immobile in questione ovvero in [redacted] con [redacted] come erroneamente scritto in tutta la documentazione. Riesco a mettermi in contatto con la signora [redacted] moglie e inquilina dell'immobile in oggetto di pignoramento con la quale fissiamo un'ulteriore data per avviare le operazioni peritali.

(vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo).

Il giorno 28/02/2025 alle ore 11:00 giunta sui luoghi ho dato inizio alle operazioni peritali.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 12:07 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le stesse.

(vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo).

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

### 3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

#### a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in:

Gli immobili identificati al Catasto fabbricati del suddetto Comune;

#### a) **Abitazione Civile** sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.63, part.3235, sub .37 piano 2, classe A/2, consistenza 8 vani catastali, rendita € 805,67;

#### b) **Cantina** sita nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5. L'immobile è censito al N.C.E.U. Foglio 61, part. 3235, sub 31, Piano s1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita 34,71

#### c) **Posto Auto Coperto** sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5.

L'immobile è censito al N.C.E.U. Foglio 61, part 3235, sub 22, piano s1, categoria C/2, consistenza 7mq, rendita 23,86;

(vedi allegato n° 4 visura catastale).

I dati rilevati in sede di sopralluogo non coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto il civico n° 12 è errato ma invece l'immobile si trova al civico n°5

#### b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica effettuata tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore **esecutato**, sig. [REDACTED]

#### c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Antonio Trotta in Pavia il 04/11/2021 e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, si evince che i cespiti oggetto di pignoramento indicati al punto a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** avvenuto il 16 Settembre 2021, trascritto il 07 /10/2021 ai nn.44833/33868.

Gli immobili pignorati, descritti al punto a), **sono pervenuti al Debitore Esecutato**, s. [REDACTED] in ragione di 1/1 di piena proprietà, in virtù di Atto di **Compravendita**, ai rogiti Ruggeri Cannata Andrea in Paternò, in data 19/05/2014 rep. n.2178/1647, trascritto il giorno 23/05/2014 ai nn.ri 19425/14606, [REDACTED] di piena proprietà, [REDACTED] (contro) avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Paternò, distinti al NCEU al Fg. 61 part.3235 sub. 22-31-37.

Si rileva trascrizione n. 45909/30472 del 23/11/2020 atto giudiziario del 21/03/2019 n. 6601/2018 emesso dal Tribunale di Catania avente ad oggetto ordinanza di assegnazione della casa coniugale a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] e a carico [REDACTED] riguarda l'immobile sito in Paternò, distinto nel NCEU al Fg. 61 mappale 3235 sub. 37.

Atto di **Compravendita** ai rogiti Notaio Reina Giuseppe in Paternò, in data 22/02/2007 rep. n. 34604/18063 trascritto il giorno 06/03/2007 ai nn.ri 15347/9093 di [REDACTED] (avore) sede Paternò (contro) [REDACTED] c.f.: [REDACTED] avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Paternò, distinti nel NCEU al Fg. 61 mappale 3235 subb. 4-5-6-12-13-14-16-17.

[REDACTED]  
24/04/1929 avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà di due fondi siti in Comune di Paternò, distinti nel NCT al Fg. 61 mappali 3235 e 22.

(vedi allegato n° 6, certificazione notarile).

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento notificato il 16 settembre 2021 trascritto il 07/10/2021 ai nn.ri 44833/33868, esistono formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli indicate nel p.to f) della presente relazione.

In conformità a quanto sopra esposto, la **continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.**

#### e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

#### f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto riportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti e dalla relazione Notarile redatta dal **Notaio**, Antonio Trotta in Pavia data 9 novembre 2021 si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- 1) Iscrizione n. 15348/3682 del 06/03/2007 **Ipoteca** volontaria - immobili oggetto di esecuzione cancellati con comunicazione n. 1067 del 20/03/2014 eseguita il 21/03/2014.
- 2) **IPOTECA** volontaria rep n. 2179/1648 del 19/05/2014. Notaio Ruggeri Cannata Andrea trascritto in data 23/05/2014 ai nn.ri 19426/1814 del a favore del **Banco Popolare Società Cooperativa sede Verona** c.f: 03700430238, Piazza Nogara n.2 contro [REDACTED]

Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Paternò, distinti nel NCEU al Fg. 61 mappale 3235 subb. 37-22-31.

3) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 16 settembre 2021 nn. ri 44833/33868 trascritto in data 07/10/2021 al di rep. n. 6782 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania a favore del **Banco Bpm Spa** sede Milano c.f:09722490969 contro [REDACTED]  
Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Paternò, distinti nel NCEU al Fg. 61 mappale 3235 subb. 37-22-31.

#### g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che i beni indicati nel punto a) della presente relazione, sono regolarmente censiti al Catasto Urbano (*vedi allegato n° 4*); in particolare nel Comune di Paternò:

**a) Abitazione Civile** sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5. L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.63, part.3235, sub .37 piano 2, classe A/2, consistenza 8 vani catastali, rendita € 805,67;

**b) Cantina** sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5. L'immobile è censito al N.C.E.U. Foglio 61, part. 3235, sub 31, Piano s1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 34,71

**c) Posto Auto Coperto** sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5. L'immobile è censito al N.C.E.U. Foglio 61, part 3235, sub 22, piano s1, categoria C/2, consistenza 7mq, rendita 23,86;

I dati rilevati in sede di sopralluogo non coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto il civico n° 12 è errato ma invece l'immobile si trova al civico n°5.

(vedi allegato n° 4 visura catastale).

Quindi è stata verificata l'esatta la non rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. I dati rilevati in sede di sopralluogo non coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto il civico n° 12 è errato ma invece l'immobile si trova al civico n°5.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato la non regolarità dello stato dei luoghi, rispetto alla **Planimetria depositata al Catasto** e agli elaborati grafici allegati alla **Concessione Edilizia in sanatoria**, n 1886 del 19/12/2005 ovvero nel soggiorno non è più presente il bagno ma un camino, nella stanza con il bagno in camera è stato rimosso il ripostiglio ed è stata spostata la porta.

#### h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in Zona B. Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, non si tratta infatti di un terreno ma di un immobile di tipo residenziale.

**i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non è stata realizzata in **Conformità al Progetto Approvato con Concessione Edilizia in sanatoria**, n 1886 del 19/12/2005

(vedi allegato n° 4)

**j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6<sup>A</sup> COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.**

Come già citato nel punto i), l'unità immobiliare non è stata realizzata in **Conformità al Progetto Approvato con provvedimento Concessione Edilizia in sanatoria**, n 1886 del 19/12/2005 (vedi allegato n° 4). L'immobile non è conforme allo stato di fatto. Secondo indagini presso l'Agenzia del Territorio di Catania la planimetria coincide a differenza di alcune modifiche ovvero nel soggiorno non è più presente il bagno ma un camino, nella stanza con il bagno in camera è stato rimosso il ripostiglio ed è stata spostata la porta.

**k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta **abitato** dalla ex moglie la Sig.ra [REDACTED]

**l) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

a) **L'immobile** oggetto di stima è sito nel Comune di Paternò Piano Secondo con ingresso da via Malta n.5. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 61, part. 3235, sub 37, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani catastali, rendita € 805,67.

I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione ottimi. L'appartamento ha l'ingresso in un openspace che include la zona **cucina**, la **lavanderia**, la zona **soggiorno** la zona pranzo con affaccio sul balcone esterno e un **ripostiglio**; aero-illuminata da due

porte finestre con accesso al balcone e una finestra che dà sul pozzo luce del palazzo. Un lungo corridoio che porta nella zona notte dove vi sono **tre camere da letto** una con **bagno in camera** senza aperture, due con affaccio sul balcone e una nel pozzo luce, un **bagno** e un **ripostiglio**. Nei bagni sono in opera lavabo, doccia bidet e wc.

**Materiali:** pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica industriale e ; pareti tinteggiate con idropittura; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,50; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati; **l'impianto elettrico** è sottotraccia; **l'impianto idraulico** è di tipo incassato; l'acqua calda è generata da una caldaia alimentata con la bombola posta all'interno della lavanderia; l'impianto di **riscaldamento** e di **raffreddamento** è allocato nel controsoffitto ma non è utilizzato perché manca di manutenzione, **le porte interne** sono in legno multistrato; **gli infissi interni** sono in PVC; l'infisso **esterno** è una persiana in PVC.

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano mediocri in quanto sono presenti in diverse stanze tracce di muffa da condensa e macchie sul controsoffitto di acqua provenienti dall'impianto di riscaldamento. **La superficie Commerciale**, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Quindi:

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Coeff. DESCRIZIONE mq**

1,00 Piano secondo mq 166

0,30 Balcone cucina soggiorno 8,40mq

0,30 Balcone Camere da letto 7,00 mq

**TOTALE 181,40mq**

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **181,00 mq** .

b) **Cantina:** ubicata al Piano Seminterrato del medesimo fabbricato ed è accessibile sia dall'esterno, mediante passo carrabile posto lungo il prospetto dello stabile in via Malta, sia dall'interno, tramite il vano scala condominiale che arriva fino a tale piano. La cantina è separata dal resto degli spazi comuni da una porta in ferro con serratura.

c) **Posto Auto Coperto:** è ubicato al Piano Seminterrato del medesimo fabbricato ed è accessibile sia dall'esterno, mediante passo carrabile posto lungo il prospetto dello stabile in via Malta, sia dall'interno, tramite il vano scala condominiale che arriva fino a tale piano.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha potuto appurare che il posto auto coperto non avesse una collocazione ben definita all'interno del pilastro del fabbricato ma in un'area indivisa.

#### m) VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

##### *Stima sintetica comparativa*

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Semicentrale C/1 del Comune di Paternò ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2024. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagini di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona Semicentrale C/1 del Comune di Paternò un valore di mercato oscillante tra 590 – 880 €/mq di superficie lorda per abitazione civile in stato conservativo normale. I valori del Borsino immobiliare di Catania nel Comune di Paternò vanno da un valore di mercato oscillante tra 532 – 811 €/mq per abitazioni in stabili qualità nella media della stessa zona.

Per la **Cantina** nella zona Periferica C/1 del Comune di Paternò per l'O.M.I. un valore oscillante tra 540 - 790 €/mq nella stessa zona.

I valori del Borsino immobiliare di Paternò vanno da un valore di mercato oscillante tra 459 - 727 €/mq.

Per **Posto Auto coperto** nella zona Periferica C/1 del Comune di Paternò per l'O.M.I. un valore oscillante 390 - 580 €/mq.

I valori del Borsino immobiliare di Paternò vanno da un valore di mercato oscillante tra 359 - 511 €/mq.

Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

**VALORE APPARTAMENTO: 703,00 €/mq.**

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

**703,00 €/mq. x 181,00 mq = € 127.243,00**

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il "metodo comparativo", risulta essere pari ad **€ 78.480,00**

**CANTINA: 629,00 €/mq**

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

**629,00 €/mq. x 12 mq = € 7.548,00**

**POSTO AUTO COPERTO: 460,00 €/mq**

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

**460,00 €/mq. x 7 mq = € 3.220,00**

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'appartamento oggetto di stima, calcolato con il "metodo comparativo", risulta essere pari ad € 127.243,00 (valore bene pignorato), del Cantina € 7.548,00 (valore bene pignorato), Posto auto coperto € 3.220,00 (valore bene pignorato).

#### ***Stima con metodo per Capitalizzazione del reddito.***

Per determinare la stima con il metodo per "**Capitalizzazione del reddito**" è necessario *individuare il reddito prodotto dall'immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.*

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione a civile abitazione, ubicato nella stessa zona in cui sorge quello in oggetto, è di circa €/mq 2,49 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 2,49 x mq 181,00 = **€ 450,69 mensili** da cui scaturisce un reddito annuo netto: €450,69 x 12 mesi x 0,70 = **€ 5.408,28**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per la cantina, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 5 %, per cui si ha

$C = a / 5\%$  essendo :

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;

a = reddito annuo netto;

5% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\underline{\underline{€254,01}}}{5/100} = € 254,01 \times 100/5 = € 5.080,20$$

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale cantina oggetto di stima, calcolato con il "metodo per capitalizzazione del reddito", risulta essere pari ad € 5.080,20

Metodo Comparativo: € 7.548,00

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 5.080,20

$$(\underline{\underline{€ 7.548,00}} + \underline{\underline{€ 5.080,20}}) / 2 = \underline{\underline{€ 6.314,10}}$$

Il valore attuale cantina oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 6.314,10**

Per il **posto auto coperto** è emerso che il canone di locazione mensile, ubicato nella stessa zona in cui sorge quello in oggetto, è di circa €/mq 2,47 mensili che corrispondono ad un affitto mensile:

$$\underline{\underline{€ /mq 2,47}} \times \underline{\underline{mq 7,00}} = \underline{\underline{17,29€}} \text{ mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: } \underline{\underline{€ 17,29}} \times \underline{\underline{12}} \text{ mesi} \times \underline{\underline{0,70}} = \underline{\underline{€ 145,23}}$$

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per il posto auto coperto, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 5 %, per cui si ha

$C = a / 5\%$  essendo :

C = capitale finale o valore attuale;

a = reddito annuo netto;

5% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \underline{\underline{€ 145,23}} = \underline{\underline{€ 145,23}} \times 100/5 = \underline{\underline{€ 2.904,72}}$$

5/100

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale posto auto coperto oggetto di stima, calcolato con il "metodo per capitalizzazione del reddito", risulta essere pari ad € 2.904,72

Metodo Comparativo: € 3.220,00

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per l'immobile in oggetto destinato a civile abitazione, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 4%, per cui si ha

$C = a / 4\%$  essendo :

**C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;**

**a = reddito annuo netto;**

**4% = tasso di capitalizzazione;**

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{€ 5.408,28}{4/100} = € 5.408,28 \times 100/4 = € 135.207,00$$

4/100

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il "metodo per capitalizzazione del reddito", risulta essere pari ad **€ 135.207,00**

*Metodo Comparativo* : **€ 127.243,00**

*Metodo per Capitalizzazione del Reddito* : **€ 135.207,00**

$$(€ 127.243,00 + € 135.207,00) / 2 = € 131.225,00$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 131.225,00**

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

-Presentazione DOCFA (Agenzia del Territorio) onorario tecnico e spese documentazione

€ 500,00;

- Presentazione Scia in sanatoria Comune di Paternò;

- Sanzione pecuniaria € 1.000,00;

- Diritti di Segreteria € 100,00;

-SCA (Agibilità-Abitabilità): € 1.000,00

- Relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato € 2.000,00;

Per un totale di € 4.600,00.

**VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 131.225,00 – € 4.600,00= € 126.625,00**

Per la **cantina** è emerso che il canone di locazione mensile, ubicato nella stessa zona in cui sorge quello in oggetto, è di circa €/mq 2,52 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 2,52x mq 12,00 = 30,24€ mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 30,24 x 12 mesi x 0,70 = € 254,01

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 2.904,72

(€ 3.220,00+ € 2.904,72) / 2 = € 3.062,36

Il valore attuale del posto auto coperto oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad € 3.062,36

Valore attuale appartamento sottratte le spese di regolarizzazione € 126.625,00

Valore attuale cantina oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad € 6.314,10

Valore attuale posto auto coperto oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad € 3.062,36

€ 126.625,00 + € 6.314,10 + € 3.062,36 = € 136.001,46

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: € 115.601,24

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

€ 115.601,24

Che arrotondato, risulta € 115.000,00

(Euro centoquindici/00)

#### n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia dell'unità immobiliare, vendita in un unico lotto, secondo il seguente piano di vendita:

a) **Abitazione Civile** sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg.63, part.3235, sub .37 piano 2, classe A/2, consistenza 8 vani catastali, rendita € 805,67;

b) **Cantina** sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5. L'immobile è censito al N.C.E.U. Foglio 61, part. 3235, sub 31, Piano s1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita 34,71

c) **Posto Auto Coperto** sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5.

L'immobile è censito al N.C.E.U. Foglio 61, part 3235, sub 22, piano s1, categoria C/2, consistenza 7mq, rendita 23,86;

VALORE .....€ 115.000,00 .....

(Euro centoquindici/00)

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL  
BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 7; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

p) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE  
DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame si tratta di bene indiviso.

q) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO  
PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE  
SINGOLE QUOTE DEI COPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

#### 4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva consiste in un **Appartamento** sito nel Comune di Paternò Piano secondo con ingresso da Malta n. 5. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 61, part. 3235, sub 37, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani catastali, rendita €805,67.

- Cantina sita nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5. L'immobile è censito al N.C.E.U. Foglio 61, part. 3235, sub 31, Piano s1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12mq, rendita 34,71

- Posto Auto Coperto sito nel territorio del Comune di Paternò con ingresso da via Malta n° 5. L'immobile è censito al N.C.E.U. Foglio 61, part 3235, sub 22, piano s1, categoria C/2, consistenza 7mq, rendita 23,86;

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha: € 115.601,24

- **Che arrotondato, risulta € 115.000,00**

**(Euro centoquindici/00)**

- L'immobile risulta di proprietà 1/1 del Debitore Esecutato, s  
il 14/10/1977.

- L'immobile non risulta **abitato dal Debitore Esecutato**, dalla ex Moglie la Signo  
i figli.

- I dati di **descrizione** e di **consistenza** dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati **catastali** e  
l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella  
presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai **sopralluoghi** effettuati ed agli **accertamenti**  
eseguiti presso i competenti uffici.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto,  
rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 10/03/2025

il C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati

#### 5. ALLEGATI:

- Allegato n° 1 Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati;
- Allegato n° 2 Ricevute e raccomandate di avviso sopralluogo;
- Allegato n° 3 Verbale di Sopralluogo;
- Allegato n° 4 Visura, planimetria catastale;
- Allegato n° 5 Planimetria stato dei luoghi
- Allegato n° 6 Certificazione notarile;
- Allegato n° 7 Documentazione fotografica;

