



TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 757/2018

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa N. G. Mangiameli

ESPERTO PERITO: [REDACTED]

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;

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 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 procedente;





f) Accertare **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni 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 la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) Verificare, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicamento potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^ 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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera del Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) Accertare 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);

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





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



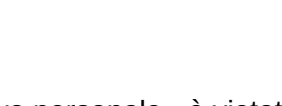
n) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile a dei lotti, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



o) 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;



p) 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;



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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 formare le 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'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.



A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 31/07/2020, alle ore





16,00 sui luoghi, convocando la parte creditrice, a mezzo pec e il debitore esecutato a mezzo di raccomandata 1 con ricevuta di ritorno n.1814 del 23/07/2020 (Allegato 1).



A tale data, l'esperto ha eseguito l'accesso presso gli immobili, oggetto di procedura esecutiva, siti nel Comune di Paternò in Via Estonia n.70, angolo Via Mondello n. 57, piano seminterrato, piano terra e piano primo.



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

L'esperto, in merito al mandato ricevuto, relaziona quanto segue.



PUNTO a).

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.



Gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, sono siti nel Comune di Paternò in Via Estonia n.70, angolo Via Mondello n. 57 e fanno parte di un edificio di tre elevazioni fuori terra, costruito dai debitori, costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo (Foto 1-2).



Gli immobili sono:

- N.1 immobile al piano seminterrato adibito in origine a deposito;
- N.1 immobile al piano primo destinato in origine alla lavorazione dei materiali;
- N.1 immobile al piano primo adibito in origine a locale





espositivo.



La destinazione d'uso attuale dei singoli piani, al momento del sopralluogo, non è quella originaria, in quanto, il piano seminterrato è in uso ai debitori come laboratorio di lavorazione, il piano terra e primo, sono locati a terzi.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

PIANO SEMINTERRATO.



Si accede all'immobile posto al piano seminterrato dalla Via Mondello n. 57, da un cancello in ferro, con scivola carrabile, che conduce all'ingresso del deposito di lavorazione (Foto 3-4-5).



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO.

L'immobile internamente è così distribuito:

- N 1 ingresso (Foto 6);
- N.1 vano adibito a zona lavorazione (Foto 7-8-9);
- N.1 bagno con antibagno e bagno con lavabo e vaso (Foto 10-11);
- N.1 scala interna di collegamento al piano terra che, allo stato attuale, viene utilizzata come ripostiglio (Foto 12-13).



DIFFORMITA'.



L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato la seguente difformità rispetto alla planimetria catastale:



- a) Presenza di una struttura precaria in alluminio anodizzato, colore argento, che ha la funzione di piccolo ufficio (Foto 14).





La struttura precaria può essere rimossa in qualsiasi momento e non va regolarizzata.

DATI CATASTALI.

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

- Foglio 61, particella 6008, sub 2, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 6, consistenza MQ 204, superficie catastale MQ 216, rendita catastale € 695,36.

L'immobile al piano seminterrato è intestato ad [REDACTED] in piena proprietà per 1/1.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 2).

PIANO TERRA.

Si accede all'immobile posto al piano terra dalla Via Estonia n.70, da un cancello scorrevole in ferro, che dà su una terrazza di pertinenza del piano terra la quale consente l'accesso all'interno dell'immobile (Foto 15-16) e ad un vano scala esterno che dà accesso al piano primo e alla terrazza di copertura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AL PIANO TERRA.

L'immobile internamente è così distribuito:

- N.1 vano adibito ad ingresso (Foto 17);
- N.1 vano adibito alle cerimonie religiose con grande altare in legno (Foto 18-19);
- N.1 vano adibito a ripostiglio (Foto 20);
- N.1 blocco di servizi igienici, con antibagno (Foto 21) e



n.2 bagni con lavabo e vaso (Foto 22)

- N.1 scala interna di collegamento col piano seminterrato (Foto 23);

- N.1 scala esterna di collegamento con il primo piano e la terrazza di copertura (Foto 24-25)

- N.1 terrazza di pertinenza del piano terra che, ad oggi, è in parte chiusa da una veranda e da una tettoia (Foto 26).



DIFFORMITA' .

L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato delle difformità, interne ed esterne, rispetto alla planimetria catastale.

Le modifiche di distribuzione interne accertate non fanno cubatura, sono state realizzate con pareti in cartongesso e possono essere rimosse nel momento in cui l'immobile verrà trasferito.



Le difformità accertate all'esterno vanno regolarizzate.

MODIFICHE DI DISTRIBUZIONE INTERNA.

Le modifiche di distribuzione interna sono le seguenti:

a) Formazione di una parete interna in cartongesso di accesso al vano principale, con infisso in legno (Foto 17);

b) Formazione di una parete interna divisoria in cartongesso, dietro l'altare, per la realizzazione di un nuovo ripostiglio, con porta di accesso in legno (Foto 27).



DIFFORMITA' ESTERNE.

Le difformità esterne, accertate in sede di sopralluogo, sulla terrazza di pertinenza del piano terra, possono essere





regolarizzate.

Le difformità sono le seguenti:

a) N.1 struttura precaria, verandata, in alluminio preverniciato, colore bianco, di MQ 7,50, con copertura in pannelli, adibita in origine ad ufficio, oggi a locale ripostiglio (Foto 28-29);

b) Tettoia a due falde in ferro, di MQ 20, colore oro, con copertura in pannelli di plexiglass (Foto 26-30-31).

DATI CATASTALI.

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

- Foglio 61, particella 6008, sub 3, categoria C/3 (laboratori e locali di deposito), classe 4, consistenza MQ 161, superficie catastale MQ 173, rendita catastale € 831,50.

L'immobile al piano terra è intestato ad [REDACTED] in piena proprietà per 1/1.

Si allega la visura catastale del piano terra (Allegato 2).

PIANO PRIMO.

Si accede all'immobile posto al piano primo dalla Via Estonia n.70, da un cancello scorrevole in ferro e dalla scala esterna di collegamento del piano terra al piano primo e alla terrazza di copertura (Foto 32).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AL PIANO PRIMO.

L'immobile internamente è così distribuito:

- N 1 ingresso (Foto 33);



- N.1 vano principale adibito a cerimonie e incontri sociali
(Foto 34-35);

- N.1 ufficio (Foto 36);

- N.1 ufficio che ad oggi è adibito a cucina (Foto 37-38);

- N.1 ripostiglio;

- N.1 blocco bagno con antibagno e n.2 bagni con lavabo e
vaso (Foto 39-40);



- N.1 scala esterna di collegamento col piano terra e la
terrazza di copertura che è calpestabile (Foto 41-42);

- N.1 ballatoio di pertinenza del piano primo (Foto 43).

DIFFORMITA' .

In sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità
nella distribuzione interna, realizzate con pareti in
cartongesso che, ai fini del trasferimento dell'immobile,
possono essere rimosse.



Le difformità accertate sono:

a) Parete divisoria tra l'ingresso e il vano principale, con
porta di accesso in legno e finestra fissa in alluminio
(Foto 44-45);

b) Ripostiglio adiacente al blocco dei servizi igienici con
porta di accesso in legno (Foto 46-47).

DATI CATASTALI .

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



- Foglio 61, particella 6008, sub 4, categoria C/3
(laboratori e locali di deposito), classe 4, consistenza MQ





164, superficie catastale MQ 172, rendita catastale € 846,99.

L'immobile al piano primo è intestato ad [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà per 1/1.

Si allega la visura catastale del piano primo (Allegato 2).

CONFINI.

Gli immobili confinano:

- A nord con il fabbricato in aderenza;
- A sud con la Via Mondello;
- A est con la Via Estonia;
- A ovest con la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

PUNTO b) .

I dati trascritti sull'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania al debitore in data 22/06/2018 e trascritto presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 17/07/2018, Registro generale n. 27950, Registro particolare n.20881, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare ha colpito le seguenti unità immobiliari, site nel Comune di Paternò, censite al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

- a) Piano seminterrato: Foglio 61, particella 6008, sub 2, cat. C/2;
- b) Piano terra: Foglio 61, particella 6008, sub 3, cat. C/3;
- c) Piano primo: Foglio 61, particella 6008, sub 4, cat. C/3





Il debitore, [REDACTED]
[REDACTED], ha la piena proprietà di
1/1 sull'immobile.



PUNTO c) .

Gli immobili pignorati sono intestati al debitore esecutato,
per il 1/1 della proprietà:



[REDACTED]
[REDACTED], registrazione
n. [REDACTED]

Il debitore esecutato ha la proprietà dell'immobile
pignorato, sito nel Comune di Paternò, Via Estonia n. 70
angolo Via Mondello n. 57-59, in virtù di 1/1 della piena
proprietà.



PUNTO d) .

QUADRO SINOTTICO DI PROVENIENZA.

Qui di seguito viene trascritta la provenienza dell'immobile
pignorato, precisamente:

- Il terreno su cui è stato edificato l'intero immobile è
pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita
del Notaio Dott. Luigi Lojacono del 28/05/1990, rep. n.
171884/26069 trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari d Catania il 12/06/1990 ai nn. 23727/18053.



Il terreno è stato venduto dal [REDACTED]
[REDACTED].



**PUNTO e) .**

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

Le difformità accertate in sede di sopralluogo, consistenti nella diversa distribuzione interna del piano terra e primo piano e nella realizzazione di n. 2 strutture precarie sulla terrazza di pertinenza del piano terra, verranno descritte al punto i) del presente mandato.

PUNTO f) .

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato, di proprietà del debitore esecutato, sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE AI N.RI 55655/13454 del 16/10/2009** per garanzia di mutuo fondiario di € 220.000,00 a favore della

[REDACTED] per azioni con sede in Ragusa, stipulato in data 15/10/2009, rogito del notaio Emanuele Magnano di San Lio, repertorio n.47389/12848 e registrato A Catania il 16/10/2009 al n.22638, serie 1T;

- **ISCRIZIONE AI N.RI 15524/1389 del 18/04/2014** a favore di [REDACTED] con sede in Ragusa, per decreto ingiuntivo del 25/11/2013 n.3643/13 del Tribunale di Catania per un capitale di €





15.035,00, con ipoteca di € 30.000,00, gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva. L'iscrizione è contro: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in virtù della fideiussione dagli stessi rilasciata a Paternò il 15/07/2013;

- **TRASCRIZIONE N.22781/17231 del 23/06/2017,** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 23/05/2017 n. di repertorio 5836/2017, emesso dal Tribunale di Catania a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED]

La trascrizione è gravante sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

La procedura esecutiva n.722/2017 promossa da [REDACTED] alla quale la attuale creditrice procedente era intervenuta, con ordinanza del 2/02/2018 è stata dichiarata estinta per inattività della predetta [REDACTED], non avendo depositato la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c..

Allo stato attuale la trascrizione del pignoramento immobiliare non è stata cancellata.

Si allega ispezione ipotecaria (Allegato 3).

- **TRASCRIZIONE N.27950/20881 del 17/07/2018,** nascente da





verbale di pignoramento immobiliare del 22/06/2018 n. di repertorio 6737/2018, emesso dal Tribunale di Catania a favore di [REDACTED] per azioni con sede in Ragusa contro [REDACTED].

La trascrizione è gravante sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.



PUNTO g) .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

I dati catastali degli immobili trascritti sull'atto di pignoramento del 22/06/2018, corrispondono alla identificazione catastale degli stessi, censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò, Via Estonia n.70 angolo Via Mondello n.57-59.



Gli immobili sono censiti:

- a) Piano seminterrato: Foglio 61, particella 6008, sub 2, cat. C/2, classe 6, consistenza MQ 204, rendita € 695,36;
- b) Piano terra: Foglio 61, particella 6008, sub 3, cat. C/3, classe 4, consistenza MQ 161, rendita € 831,50;
- c) Piano primo: Foglio 61, particella 6008, sub 4, cat. C/3, classe 4, consistenza MQ 164, rendita € 846,99.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 2).



PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI.

La planimetria catastale degli immobili non è conforme allo stato di fatto, in quanto in sede di sopralluogo sono state





accertate delle difformità di distribuzione interna ed esterna al piano terra e al primo piano, consistenti nella formazione di pareti interne in cartongesso e nella presenza di due manufatti precari, una veranda ed una tettoia, sulla terrazza di pertinenza del piano terra (Foto 20-27-28-29-30-31-44-45-46-47).

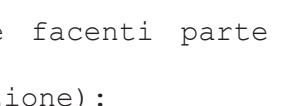
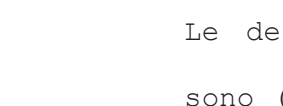


Si allegano le planimetrie catastali depositate in catasto e quelle con indicate le difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 4-5-6-7-8).

PUNTO h).



L'immobile, oggetto di pignoramento immobiliare, ricade in Z.T.O. del Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò denominata "ZB1", zona residenziale consolidata (Art.16 delle norme di attuazione).



L'area individuata nella ZB1 è disciplinata da quanto previsto dal DM 1444/68 relativamente alle zone omogenee "B", così come applicato in Sicilia dall'art. 39 della LR 19/72 e dell'art. 21 della LR 71/78.

Le destinazioni d'uso delle aree facenti parte della ZB1 sono (Art.36 delle norme di attuazione):

- Residenza ordinaria;
- Attività commerciali e pubblici esercizi;
- Parcheggi al piano terra o interrato;
- Studi professionali;
- **Piccole attività artigianali non nocive;**





- Servizi di quartiere, urbani e territoriali;
- Sedi di associazioni e circoli culturali;
- Residenze speciali per anziani;
- Attività turistico-ricettive.



PUNTO i).

Qui di seguito viene descritto quanto richiesto al punto i) del presente mandato, precisamente:



- L'edificio in cui ricade l'immobile del debitore esecutato è stato costruito nel 1997, giusto progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 8/03/1995 e concessione edilizia n.10 del 24/01/1996.



I lavori sono stati iniziati il 7/03/1996 ed ultimati in data 8/06/1997 giusta comunicazione del 13/06/1997 prot. n. 17014.



L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Paternò in data 15/05/1998, (prot. n.11316 del 28/04/1998) agibilità n.17.

Si allega il certificato di agibilità dell'immobile (Allegato 9).

OPERE NON CONFORMI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.



In sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale al piano terra e al piano primo che, qui di seguito, vengono descritte.



PIANO TERRA.

Le difformità accertate sono:





a) Nuova distribuzione interna del piano terra con la realizzazione di due pareti divisorie in cartongesso (Foto 17-27).

Ai fini del trasferimento dell'immobile verrà computata la demolizione delle pareti in cartongesso.

b) Realizzazione di una struttura precaria, veranda, in alluminio preverniciato, colore bianco, di MQ 7,50, sulla terrazza di pertinenza del piano terra, che ha accesso dalla terrazza e dall'interno dell'immobile (Foto 27-28-29)).

Per la veranda non è stata richiesta alcuna autorizzazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò e, pertanto, va regolarizzata con la presentazione di una CILA, redatta da un professionista incaricato che dovrà provvedere anche alla regolarizzazione catastale dell'immobile con il nuovo manufatto.

c) Tettoia a due falde in ferro, di MQ 20, colore oro, con copertura in pannelli di plexiglass (Foto 30-31).

Per la tettoia non è stata richiesta alcuna autorizzazione e, pertanto, va regolarizzata con la presentazione di una CILA, redatta da un professionista incaricato e, successivamente, dovrà essere regolarizzata anche la planimetria catastale con il nuovo manufatto.

Si allega la planimetria catastale del piano terra con indicate le difformità, interne ed esterne, accertate in sede di sopralluogo (Allegato 7).

PIANO PRIMO.





Le difformità accertate sono:

- a) Parete divisoria tra l'ingresso e il vano principale, con porta di accesso in legno e finestra fissa in alluminio (Foto 44-45);
- b) Ripostiglio adiacente al blocco dei servizi igienici con porta di accesso in legno (Foto 46-47).

Ai fini del trasferimento dell'immobile verrà computata la demolizione delle pareti in cartongesso.

Si allega la planimetria catastale con indicate le difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 8).

PUNTO j).

PREMESSA.

Le difformità accertate in sede di sopralluogo al piano terra e al primo piano dell'immobile del debitore esecutato, sono sanabili redigendo una CILA per ogni struttura precaria esistente e, successivamente, regolarizzando catastalmente i manufatti.

Qui di seguito vengono descritti i manufatti precari esistenti, vengono computati i costi di regolarizzazione degli stessi e quelli di demolizione della pareti interne in cartongesso realizzate al piano terra e al primo piano.

PIANO TERRA.

1. VERANDA IN ALLUMINIO PREVERNICIATO DI MQ 7,50.

La veranda in alluminio preverniciato realizzata sulla terrazza di pertinenza del piano terra occupa una superficie



di MQ 7,50.



La veranda ha una parte cieca fino a mt 0,90, finestre scorrevoli, con vetro camera, e finestre sopraluce, con vetro smerigliato.



Allo stato attuale ha una destinazione d'uso di ripostiglio.



La veranda è stata realizzata in assenza di autorizzazione, ma può essere regolarizzata nel seguente modo:



- Istruzione di una pratica edilizia, CILA, indicando che la struttura precaria è stata già realizzata;



- Pagamento di una oblazione per la chiusura di balconi con strutture precarie ai sensi dell'art.20, comma 3, della L.R. n.4/2003, pari ad €/MQ 50,00;



- Aggiornamento della planimetria catastale col nuovo manufatto regolarizzato.



COSTI PER GLI ADEMPIMENTI DESCRITTI.



Qui di seguito vengono quantificati i costi per gli adempimenti sopra descritti al fine di regolarizzare la veranda esistente e di consentire il trasferimento dell'immobile pignorato, precisamente:



a) Costo del professionista incaricato per l'istruzione della pratica edilizia CILA: € 1.000,00, oltre oneri di previdenza e IVA;



b) Oblazione da versare al Comune di Paternò per la regolarizzazione del manufatto già realizzato: €/MQ 50,00.



Si avrà:

$\text{€/MQ } 50,00 \times \text{MQ } 7,50 = \text{€ } 375,00;$





c) Costo del professionista incaricato per l'istruzione della pratica di aggiornamento della planimetria catastale del piano terra: € 500,00, oltre oneri di previdenza e IVA;

d) Diritti di segreteria per la presentazione della pratica di CILA e di aggiornamento della planimetria catastale: € 150,00 circa.

2. TETTOIA IN FERRO CON PANNELLI IN PLEXIGLASS DI MQ 20.



La tettoia in ferro, realizzata a copertura parziale della terrazza al piano terra, ha una superficie di MQ 20.

La tettoia è stata realizzata in assenza di autorizzazione, ma può essere regolarizzata nel seguente modo:

- Istruzione di una pratica edilizia, CILA, indicando che la struttura precaria è stata già realizzata;
- Pagamento di una oblazione per la chiusura di balconi con strutture precarie ai sensi dell'art.20, comma 4, della L.R.



n.4/2003, pari ad €/MQ 50,00;

- Aggiornamento della planimetria catastale col nuovo manufatto regolarizzato.

COSTI PER GLI ADEMPIMENTI DESCRITTI.

Qui di seguito vengono quantificati i costi per gli adempimenti sopra descritti al fine di regolarizzare la tettoia esistente e di consentire il trasferimento dell'immobile pignorato, precisamente:



a) Costo del professionista incaricato per l'istruzione della pratica edilizia CILA: € 1.000,00, oltre oneri di previdenza e IVA;





b) Oblazione da versare al Comune di Paternò per la regolarizzazione del manufatto già realizzato: €/MQ 50,00.

Si avrà:

€/MQ 50,00 x MQ 20 = € 1.000,00;



c) Costo del professionista incaricato per l'istruzione della pratica di aggiornamento della planimetria catastale del piano terra: € 500,00, oltre oneri di previdenza e IVA;



d) Diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di CILA e di aggiornamento della planimetria catastale: € 150,00 circa.

3. DEMOLIZIONE PARETI DIVISORIE IN CARTONGESSO.

Il costo della demolizione delle pareti divisorie in cartongesso, realizzate al piano terra e piano primo, in assenza di asseverazione delle opere interne, è pari ad € 1.000,00, oltre IVA.



CONCLUSIONI.

Qui di seguito vengono riassunti i costi di regolarizzazione della veranda e della tettoia e i costi di demolizione delle opere in cartongesso, precisamente:

- Professionisti incaricati: € 3.000,00 oltre oneri di previdenza e IVA;
- Oblazione e diritti di segreteria: € 1.675,00;
- Costi di demolizione € 1.000,00, oltre IVA.



Tali costi, pari ad **€ 5.675,00**, oltre oneri di previdenza e IVA, dovranno essere detratti dalla stima dell'immobile del piano terra, oggetto della presente procedura esecutiva.





PIANO PRIMO.

1. DEMOLIZIONE PARETI DIVISORIE IN CARTONGESSO.

Il costo della demolizione delle pareti divisorie in cartongesso, realizzate in assenza di asseverazione delle opere interne, è pari ad € 450,00, oltre IVA.

Tali costi, pari ad **€ 450,00**, oltre IVA, dovranno essere detratti dalla stima dell'immobile del piano primo, oggetto della presente procedura esecutiva.



PUNTO k) .

Allo stato attuale l'immobile del piano seminterrato è in uso al debitore, il quale lo utilizza come laboratorio per la lavorazione del vetro.

Il piano terra e il primo piano sono locati a terzi.

Il contratto di locazione è stato stipulato dalla [REDACTED]



con [REDACTED]

Il contratto di locazione è della durata di anni 9+9, con decorrenza dal 1/05/2017 fino al 1/05/2026, è stato registrato il 16/03/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data anteriore al pignoramento ed il canone pattuito è di € 1.000,00 mensili.

Si allega il contratto di locazione registrato e firmato dai contraenti (Allegato 10).



PUNTO 1) .





Qui di seguito l'esperto risponde al punto 1) del presente mandato evidenziando tutti gli elementi necessari per il trasferimento degli immobili.

PIANO SEMINTERRATO

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.

L'immobile, in piena proprietà del debitore esecutato, è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò in categoria catastale C/2, precisamente:

- Magazzino-deposito, adibito, ad oggi, a laboratorio;

IMMOBILE.

L'immobile con destinazione d'uso a magazzino, fa parte di un edificio di 3 elevazioni fuori terra, con vano scala comune, interno ed esterno, che dà accesso al piano terra e al primo piano.

UBICAZIONE.

L'immobile è ubicato nel Comune di Paternò, con accesso dalla Via Mondello n. 57.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Paternò.

La zona è servita da attività commerciali.

ACCESSO.

Si accede all'immobile dalla Via Mondello n.57, da un cancello in ferro e da una scivola carrabile.

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con il fabbricato in aderenza;





- A sud con la Via Mondello;
- A est con la Via Estonia;
- A ovest con la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

DATI CATASTALI.

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

Foglio 61, particella 6008, sub 2, categoria catastale C/2 (magazzino e locale di deposito), classe 6, consistenza MQ 204, superficie catastale MQ 216, rendita catastale € 695,36;

PERTINENZE E ACCESSORI.

L'immobile ha come pertinenze ed accessori:

- N.1 cortile con rampa carrabile di MQ 57.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Qui di seguito viene descritto l'immobile al piano seminterrato, oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile, catastalmente, ha una destinazione d'uso di magazzino e locale deposito, ed è al piano seminterrato di un edificio di tre elevazioni fuori terra.

La tipologia edilizia è commerciale, con due vani scala comuni, interno ed esterno, che servono il piano terra, il primo piano e la terrazza di copertura che è calpestabile.

L'edificio in cui ricade l'immobile del debitore ha una struttura portante in c.a, con copertura piana, calpestabile, ed è stato costruito nel 1997 dal debitore esecutato.



Si accede all'immobile da un cancello in ferro sulla Via Mondello n.57 dal quale, per mezzo di una rampa carrabile, si accede al magazzino-depostio che, ad oggi, è utilizzato come laboratorio di lavorazione del vetro dal debitore esecutato.



L'immobile, su un unico livello, di MQ utili interni 190, internamente è così distribuito:



- N.1 ingresso (Foto 6);
- N.1 vano adibito a zona lavorazione (Foto 7-8-9);
- N.1 servizio igienico con antibagno e bagno con lavabo e vaso (Foto 10-11);
- N.1 scala interna di collegamento al piano terra che, allo stato attuale viene utilizzata come ripostiglio (Foto 12-13).



L'altezza interna a soffitto è di MT 3,50.



FINITURE INTERNE.

La pavimentazione di tutto l'immobile, fatta eccezione del bagno, è in battuto di cemento.

La pavimentazione del bagno è in monocottura, cm 7,5x 15, colore bianco stonalizzato, il rivestimento, cm 15x30, è posato a parete ad altezza di cm 160.



Il portone di ingresso è in ferro a tre ante.

Gli infissi esterni sono in ferro, con vetro smerigliato.



L'infisso interno del bagno è in legno tamburato.

L'infisso interno di accesso alla scala comune è in ferro.

La scala, di accesso al piano terra, è rivestita in granito.





Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile, tipo ducotone.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione del cortile e della rampa carrabile è in battuto di cemento.

IMPIANTI.

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

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono stati accertati vizi e difetti all'interno dell'immobile, precisamente:

a) Vistosa traccia di umidità a soffitto e a parete sulla porzione sud-est dell'immobile, a ridosso del servizio igienico (Foto 48-49-50) ;

b) Tracce di umidità sulla parete confinante con la scala interna, di collegamento col piano terra (Foto 51) ;

Lo stato di conservazione dell'immobile al piano seminterrato è mediocre.

PIANO TERRA.

L'immobile, in piena proprietà del debitore esecutato, è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò in categoria catastale C/3 :

- Laboratorio e locale di deposito;

IMMOBILE.

L'immobile, in origine adibito a laboratorio, oggi è locato ad una associazione religiosa.



Fa parte di un edificio di 3 elevazioni fuori terra, con vano scala comune interno ed esterno che dà accesso al piano seminterrato, al primo piano e alla terrazza di copertura.

UBICAZIONE.

L'immobile è ubicato nel Comune di Paternò, con accesso dalla Via Estonia n.70.

L'immobile è sito in una zona semicentrale del Comune di Paternò servita da attività commerciali.

ACCESSO.

Si accede all'immobile dalla Via Estonia n.70 da un cancello in ferro e da una terrazza di pertinenza del piano terra.

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con il fabbricato in aderenza;
- A sud con la Via Mondello;
- A est con la Via Estonia;
- A ovest con la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò: Foglio 61, particella 6008, sub 3 categoria catastale C/3 (laboratorio e locale di deposito), classe 4, consistenza MQ 161, superficie catastale MQ 173, rendita catastale € 831,50;

PERTINENZE E ACCESSORI.

L'immobile ha come pertinenze ed accessori:



- N.1 terrazza di MQ 33;
- N.1 scala interna di collegamento col piano seminterrato;
- N.1 scala esterna di collegamento con il piano primo e la terrazza di copertura.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Qui di seguito viene descritto l'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva.



L'immobile ad oggi è locato a terzi ed ha una diversa destinazione d'uso.



La tipologia edilizia è commerciale, con vano scala interno ed esterno comuni che servono il piano seminterrato, il primo piano e la terrazza di copertura.



L'edificio in cui ricade l'immobile del debitore esecutato ha una struttura portante in c.a, con copertura piana, calpestabile, ed è stato costruito nel 1997 dal debitore esecutato.



Si accede all'immobile del piano terra da un cancello in ferro sulla Via Estonia n.70 dal quale, per mezzo di una terrazza a livello, si accede all'interno dell'immobile e per mezzo della scala esterna si accede al piano primo e alla terrazza di copertura.



L'immobile, su un unico livello, di MQ utili interni 145, ,ad oggi, internamente è così distribuito:



- N.1 vano adibito alle cerimonie religiose con grande altare in legno (Foto 17-18-19);
- N.1 vano adibito a ripostiglio (Foto 20);





- N.1 blocco di servizi igienici con antibagno (Foto 21) e
n.2 bagni con lavabo e vaso (Foto 21-22);
- N.1 scala interna di collegamento col piano seminterrato,
con accesso dal ripostiglio (Foto 23);
- N.1 scala esterna di collegamento con il primo piano e la
terrazza di copertura (Foto 24-25);
- N.1 terrazza di pertinenza del piano terra (Foto 26).



L'altezza interna a soffitto è di MT 4,10.



FINITURE INTERNE.

La pavimentazione di tutto l'immobile, fatta eccezione del blocco dei servizi igienici, è in monocottura, cm 33x33, a scacchi, di colore bianco e nero.

La pavimentazione del blocco dei servizi igienici è in monocottura, cm 20x20, colore grigio, il rivestimento, cm 20x20, di colore bianco, è posato a parete ad altezza di cm 200.



Il portone di ingresso è in ferro a due ante con finestre sopraluce con grate in ferro.



Gli infissi esterni sono in ferro, con vetro antisfondamento.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'infisso esterno di accesso alla scala esterna è in ferro.

Le scale comuni, interna ed esterna, sono rivestite in granito.



Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile, tipo ducotone.



FINITURE ESTERNE.





La pavimentazione della terrazza a livello al piano terra è in piastrelle in gres porcellanato, cm 40x40, a disegno geometrico.

VERANDA.

La veranda, di MQ 7,50, realizzata sulla terrazza di accesso all'immobile, è in alluminio preverniciato, colore bianco, con finestre scorrevoli, finestre sopra luce e parte sottostante cieca.

Si accede alla veranda dalla terrazza a livello per mezzo di una porta di accesso e dall'interno dell'immobile.

La veranda è utilizzata come locale ripostiglio.

TETTOIA.

La tettoia, di MQ 20, è realizzata in ferro con due falde inclinate con pannelli in plexiglass.

Occupava una parte della terrazza del piano terra e ha la funzione di copertura di una porzione dello spazio aperto.

IMPIANTI.

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

VIZI E DIFETTI.

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

Lo stato di conservazione del piano terra è normale.

PIANO PRIMO.

L'immobile al primo piano, in piena proprietà del debitore esecutato, è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò nella



categoria catastale C/3:

- Laboratorio e locale di deposito;

IMMOBILE.

L'immobile oggi è locato ad una associazione religiosa ed ha una diversa destinazione d'uso.

Fa parte di un edificio di 3 elevazioni fuori terra, con due vani scala comuni, interno ed esterno, che danno accesso al piano seminterrato, al piano terra, primo piano e alla terrazza di copertura.

UBICAZIONE.

L'immobile è ubicato nel Comune di Paternò, con accesso dalla Via Estonia n.70, in una zona semicentrale.

La zona è servita da attività commerciali.

ACCESSO.

Si accede all'immobile del primo piano dalla Via Estonia n.70, da un cancello in ferro comune ai due piani, dalla terrazza di pertinenza e dal vano scala esterno che dà accesso al piano primo e alla terrazza di copertura.

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con il fabbricato in aderenza;
- A sud con la Via Mondello;
- A est con la Via Estonia;
- A ovest con la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

DATI CATASTALI.





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

Foglio 61, particella 6008, sub 4 categoria catastale C/3
(laboratorio e locale di deposito), classe 4, consistenza MQ
164, superficie catastale MQ 172, rendita catastale €
846,99;



PERTINENZE E ACCESSORI.

L'immobile ha come pertinenze ed accessori:

- N.1 ballatoio esterno di MQ 9,50;
- N.1 scala esterna di collegamento con il piano terra e con la terrazza di copertura dell'edificio.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Qui di seguito viene descritto l'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile ad oggi è locato a terzi ed ha una diversa destinazione d'uso.

La tipologia edilizia è commerciale, con due vani scala, interno ed esterno comuni, che servono il piano seminterrato, il primo piano e la terrazza di copertura.

L'edificio in cui ricade l'immobile del debitore ha una struttura portante in c.a, con copertura piana, calpestabile ed è stato costruito nel 1997 dal debitore esecutato.

Si accede all'immobile da un cancello in ferro sulla Via Estonia n.70 che, per mezzo di una scala esterna che dà accesso al piano primo e alla terrazza di copertura.

L'immobile, su un unico livello, di MQ utili interni 145, ad oggi, internamente è così distribuito:





- N.1 ingresso (Foto 33);
- N.1 vano principale adibito a cerimonie e incontri sociali (Foto 34-35);
- N.1 ufficio (Foto 36);
- N.1 ufficio che, ad oggi, è adibito a cucina (Foto 37-38);
- N.1 ripostiglio (Foto 46-47);
- N.1 blocco di servizi igienici con antibagno e n.2 bagni con lavabo e vaso (Foto 39-40);
- N.1 scala esterna di collegamento col piano terra e con la terrazza di copertura (Foto 41-42);
- N.1 ballatoio di pertinenza del piano primo (Foto 43).

L'altezza interna a soffitto è di MT 3,10.

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione di tutto l'immobile, fatta eccezione del blocco dei servizi igienici, è in monocottura, cm 33x33, a scacchi bianchi e neri.

La pavimentazione del blocco dei servizi igienici è in monocottura, cm 20x20, colore grigio, il rivestimento, cm 20x20, di colore bianco, è posato a parete ad altezza di cm 200.

Il portone di ingresso è ad un'anta, con blindatura.

Gli infissi esterni sono in ferro, con vetro antisfondamento.

Gli infissi esterni dei due vani adibiti ad ufficio e cucina sono in alluminio preverniciato, con vetro camera, con persiane in alluminio, a lamelle.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.





La scala di accesso al piano primo e alla terrazza di copertura è rivestita in granito.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile, tipo ducotone.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione del ballatoio è in granito come la scala esterna.



IMPIANTI.

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

VIZI E DIFETTI.

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

Lo stato di conservazione del piano terra è normale.



PUNTO m).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato degli immobili, oggetto della seguente procedura, adottando i due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di mercato degli immobili.

Qui di seguito si redige la stima degli immobili con i due





criteri di stima 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 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 dell'immobile che in questo caso è ricadente in zona urbanistica omogenea ZB1, residenziale di consolidamento, in zona semicentrale rispetto al centro del comune;
- L'epoca di costruzione è di fine anni novanta;
- La categoria catastale che è C/2 per il piano seminterrato (magazzino e locali di deposito) e C/3 per il piano terra e il primo piano (laboratorio e locali di deposito);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione interno che è mediocre al piano seminterrato e normale al piano terra e al primo piano.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, l'esperto ritiene che il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile al





piano seminterrato sia di €/MQ 500,00, mentre di quelli al piano terra e al primo piano sia di €/MQ 650,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato degli immobili è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione che è mediocre per il piano seminterrato e normale per il piano terra e il piano primo.



Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione mediocre è pari a 0,80, allo stato di conservazione e manutenzione normale è pari ad 1.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile al piano seminterrato e ai piani terra e primo per il coefficiente riduttivo si ha:

$$a) \text{ €/MQ } 500,00 \times 0,80 = \text{ €/MQ } 400,00;$$

$$b) \text{ €/MQ } 650,00 \times 1 = \text{ € } 650,00.$$



Il valore reale al metro quadrato dell'immobile al piano seminterrato è di €/MQ 400,00, quello degli immobili al piano terra e al primo piano è di €/MQ 650,00.

Qui di seguito si calcola il valore di mercato dell'immobile del piano seminterrato e dei piani terra e primo.

A. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PER ANALOGIA DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO.



Il valore di mercato dell'immobile al piano seminterrato è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale che viene sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina,





terrazza, balconi, giardini etc.).



Il calcolo complessivo dei metri quadrati dell'immobile, si avrà sommando:

- Superficie convenzionale: MQ 215;
- Lo 0,10 della superficie del cortile fino a MQ 25: MQ 2,50;
- Lo 0,02 dei rimanenti MQ 32: MQ 0,64



Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile da stimare, precisamente:



$MQ\ 215 + MQ\ 3,15 = MQ\ 218\ arr.to$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata alle percentuali calcolate, precisamente:



$€/MQ\ 400,00 \times MQ\ 218 = €\ 87.200,00$.

CONCLUSIONI.



Il più probabile valore di mercato dell'immobile al piano seminterrato, applicando il criterio di stima per analogia di mercato, è di **€ 87.200,00**.



2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA DELL'IMMOBILE AL PIANO SEMINTERRATO.



PREMESSA.

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.



Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito





netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente, in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.

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

Il canone locativo mensile dell'immobile al piano seminterrato potrebbe essere di € 500,00.

REDDITO LORDO ANNUO.

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

Si ha:

€/Mese 500,00 x n.12 mesi = € 6.000,00.

Il reddito lordo annuale è di € 6.000,00.

SPESE.

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

Si ha:

€ 6.000,00 x 0,30 = € 1.800,00

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 1.800,00.

REDDITO NETTO.



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

Si ha:

$$€ 6.000,00 - 1.800,00 = € 4.200,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 4.200,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 5.

Si ha:

$$€ 4.200,00 \times 100/5 = € 84.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad

€ 84.000,00.

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 dell'immobile.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1. Stima per analogia di mercato: **€ 87.200,00;**
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito: **€ 84.000,00.**

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si avrà:

$$€ 87.200,00 + 84.000,00/2 = € 85.600,00.$$

CONCLUSIONI.



Il più probabile valore di mercato dell'immobile, alla data di oggi, è di € 85.600,00.

B. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL PIANO TERRA PER ANALOGIA DI MERCATO.



Il valore di mercato dell'immobile al piano terra è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale che viene sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).



Il calcolo complessivo dei metri quadrati dell'immobile, si avrà sommando:

- Superficie convenzionale: MQ 186;
- Lo 0,35 della superficie della terrazza fino a MQ 25:
MQ 8,75;
- Lo 0,10 dei rimanenti MQ 8: MQ 0,80



Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile da stimare, precisamente:

$$\text{MQ } 186 + \text{MQ } 9,55 = \text{MQ } 200 \text{ arr.to}$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata alle percentuali calcolate, precisamente:

$$\text{€}/\text{MQ } 650,00 \times \text{MQ } 200 = \text{€ } 130.000,00 .$$

CONCLUSIONI.



Il più probabile valore di mercato dell'immobile al piano terra, applicando il criterio di stima per analogia di mercato è pari ad € 130.000,00.





2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA DEL PIANO TERRA.

Il canone locativo mensile dell'immobile potrebbe essere di € 650,00.



REDDITO LORDO ANNUO.

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



Si ha:

$$\text{€}/\text{Mese } 650,00 \times n.12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.800,00.$$

Il reddito lordo annuale è di € 7.800,00.

SPESE.

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



Si ha:



$$\text{€ } 7.800,00 \times 0,30 = \text{€ } 2.340,00$$

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 2.340,00.

REDDITO NETTO.

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



Si ha:

$$\text{€ } 7.800,00 - 2.340,00 = \text{€ } 5.460,00.$$



Il reddito netto annuo è pari a € 5.460,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo





per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 5.

Si ha:

$$€ 5.460,00 \times 100/5 = € 109.200,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad **€ 109.200,00.**



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 dell'immobile.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1.Stima per analogia di mercato: **€ 130.000,00;**
- 2.Stima per capitalizzazione di reddito: **€ 109.200,00.**

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.



Si ha:

$$€ 130.000,00 + 109.200,00/2 = € 119.600,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, alla data di oggi, è di **€ 119.600,00.**

C. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL PIANO

PRIMO PER ANALOGIA DI MERCATO.



Il valore di mercato dell'immobile al piano primo è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale che viene sommata a delle percentuali





prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Il calcolo complessivo dei metri quadrati dell'immobile, si avrà sommando:

- Superficie convenzionale: MQ 180;
- Lo 0,25 della superficie del ballatoio per MQ 9,50:
MQ 2,40;

Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile da stimare, precisamente:

$$\text{MQ } 180 + \text{MQ } 2,40 = \text{MQ } 185 \text{ arr.to}$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata alle percentuali calcolate, precisamente:

$$\text{€}/\text{MQ } 650,00 \times \text{MQ } 185 = \text{€ } 120.250,00 .$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile al piano terra, applicando il criterio di stima per analogia di mercato è pari ad **€ 120.250,00.**

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA DELL'IMMOBILE AL PIANO PRIMO.

Il canone locativo mensile dell'immobile potrebbe essere di € 650,00.

REDDITO LORDO ANNUO.

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

Si ha:



€/Mese 650,00 x n.12 mesi = € 7.800,00.

Il reddito lordo annuale è di € 7.800,00.

SPESE.

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

Si ha:

€ 7.800,00 x 0,30 = € 2.340,00

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 2.340,00.

REDDITO NETTO.

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

Si ha:

€ 7.800,00 - 2.340,00 = € 5.460,00.

Il reddito netto annuo è pari a € 5.460,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 5.

Si ha:

€ 5.460,00 x 100/5 = € 109.200,00.

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad € 109.200,00.

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 dell'immobile.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1. Stima per analogia di mercato: € 120.250,00;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito: € 109.200,00.

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si ha:

$$€ 120.250,00 + 109.200,00/2 = € 114.700,00 \text{ arr.to.}$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, alla data di oggi, è di € 114.700,00.

STIMA DEGLI IMMOBILI - PIANO SEMINTERRATO - PIANO TERRA - PIANO PRIMO.

Qui di seguito si riassumono i valori di stima degli immobili del piano seminterrato, piano terra e piano primo, precisamente:

- a) PIANO SEMINTERRATO: € 85.600,00;**
- b) PIANO TERRA: € 119.600,00;**
- c) PIANO PRIMO: € 114.700,00.**

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato degli immobili, praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato degli



immobili è necessario decurtare i seguenti costi alla stima degli immobili del piano terra e primo piano:

- Costo degli adempimenti per la regolarizzazione delle strutture precarie realizzate al piano terra, realizzate in assenza di autorizzazione, descritti nelle pagine precedenti, pari ad **€ 4.675,00**, oltre oneri di previdenza e IVA;



- Costi di demolizione delle opere in cartongesso realizzate al piano terra, pari ad **€ 1.000,00**, oltre IVA;

- Costi di demolizione delle opere in cartongesso realizzate al piano primo, pari ad **€ 450,00**, oltre IVA.



Qui di seguito sono elencati il valore di mercato degli immobili al piano seminterrato, piano terra e piano primo, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, i costi degli adempimenti sopra descritti per gli immobili del piano terra e del primo piano.

1.PIANO SEMINTERRATO.

- Valore di mercato stimato dell'immobile: **€ 85.600,00**;

- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 85.600,00 = **€ 12.840,00**;

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile, di € 85.600,00, la percentuale del 15% si avrà:



€ 85.600,00 - 12.840,00 = € 72.760,00.

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'immobile stimato al piano





seminterrato, di proprietà del debitore esecutato, è pari ad

€ 72.760,00.

2.PIANO TERRA.

- Valore di mercato stimato dell'immobile: **€ 119.600,00;**
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 119.600,00 = €

17.940,00;

- Costo degli adempimenti per la regolarizzazione delle strutture precarie, realizzate in assenza di autorizzazione: **€ 4.675,00**, oltre oneri di previdenza e IVA;

- Costi di demolizione delle opere realizzate in cartongesso: **€ 1.000,00**, oltre IVA.

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile, di € 119.600,00, la percentuale del 15% e i costi per gli adempimenti sopra descritti si avrà:

$$€ 119.600,00 - 17.940,00 - 4.675,00 - 1.000,00 = € 96.000,00 \text{ arr.to.}$$

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'immobile stimato al piano terra, di proprietà del debitore esecutato, è pari ad **€ 96.000,00.**

3.PIANO PRIMO.

- Valore di mercato stimato dell'immobile: **€ 114.700,00;**
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 114.700,00 = €

17.205,00;

- Costi di demolizione delle opere realizzate in cartongesso: **€ 450,00**, oltre IVA.





Sottraendo dal valore stimato dell'immobile, di € 114.700,00, la percentuale del 15% e i costi per gli adempimenti sopra descritti si avrà:

€ 114.700,00 - 17.205,00 - 450,00 = € 97.000,00 arr.to.



CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'immobile stimato al piano primo, di proprietà del debitore esecutato, è pari ad **€ 97.000,00.**



PREZZO BASE D'ASTA PIANO SEMINTERRATO - PIANO TERRA - PIANO PRIMO.

Qui di seguito viene riassunto il prezzo base d'asta del piano seminterrato, del piano terra e del piano primo, precisamente:



- a) PIANO SEMINTERRATO: € 72.760,00;
- b) PIANO TERRA: € 96.000,00;
- c) PIANO PRIMO: € 97.000,00.



Il valore complessivo degli immobili del piano seminterrato, del piano terra e del piano primo è di **€ 265.760,00.**

PUNTO n) .

Piano di vendita.



Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, l'esperto ritiene che l'unità immobiliare stimata vada venduta in un unico lotto, dal momento che il debitore esecutato ha la proprietà del 100% dell'immobile.





PUNTO o) .

Alla presente relazione di consulenza viene allegato il rilievo fotografico dei luoghi secondo le indicazioni del MOD.1.



PUNTO p) .

Nel presente procedimento il bene immobile è intestato ed appartiene esclusivamente al debitore esecutato, [REDACTED]



Pertanto non è necessaria la valutazione della quota di pertinenza.



PUNTO q) .

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



Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI .



Gli allegati alla presente procedura esecutiva sono i seguenti:

- Verbale di sopralluogo;



1. Raccomandata 1 al debitore esecutato n.1814 del 23/07/2020;

2. Visura catastale del piano seminterrato, del piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

e del primo piano;

3. Ispezione ipotecaria;

4. Planimetria catastale del piano seminterrato;

5. Planimetria catastale del piano terra;

6. Planimetria catastale del piano primo;

7. Planimetria del piano terra con indicate le difformità accertate;

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Planimetria del piano primo con indicate le difformità accertate;

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. Certificato di agibilità dell'immobile pignorato;

10. Contratto di locazione con l'Associazione "Missione Vita Pentecostale";

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Raccomandata al debitore esecutato con la relazione di consulenza tecnica;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Trasmissione a mezzo pec della relazione di consulenza tecnica all'avvocato di parte creditrice;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Rilievo fotografico dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trecastagni lì, 7/09/2020

L'Esperto Stimatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Architetto Alessandra Branciforti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alessandra Branciforti
CIRCOLO ARCHITETTI DI CATANIA
N. 997
BRANCIFORTI
ALESSANDRA
1992

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

