

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 90300034/2001 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr. Floriana Gallucci

C.T.U.

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Immobile sito in Paternò via Balatelle n. 19

Appezamento di terreno sito in Paternò, al N.C.T. fog. 31 part. 319

1. Premesse.....	2
2. Identificazione dei beni pignorati	3
3. Verifica della proprietà in capo al debitore.....	3
4. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni.....	3
5. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione	4
6. Conformità urbanistica dei beni oggetto di esecuzione.	5
7. Descrizione ed elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita dei beni oggetto di stima.	7
8. Determinazione del più probabile valore di mercato.	10
9. Conclusioni	20

1. PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò, via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con ordinanza del 23/02/2017 emessa dal G.E. dott.ssa. Floriana Galucci, notificato con PEC del 27/02/2017, è stato nominato C.T.U. in merito alla procedura fallimentare indicata in epigrafe, con il mandato di *"prima di disporre ulteriori tentativi di vendita, appare opportuno aggiornare il valore di stima dell'immobile e del terreno pignorato anche al fine di valutare l'opportunità di una vendita in più lotti separati; ritenuto, in particolare, di dover disporre una stima sommaria (descrizione e relazione sintetica dell'immobile, con verifica dello stato dei luoghi) ai sensi dell'art. 13, 1° comma, TABELLE ALLEGATE al d.p.r. 352/88 in attuazione dell'art. 2 legge 8 luglio 1980, n.319 come modificati dal D.M. 30.5.2002"....* assegnando termine di giorni 90 dalla comunicazione per l'espletamento delle operazioni.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 16/03/2017 e 23/05/2017. In data 16/03/2017 con la presenza del custode avv. Daniela Pistorio e del debitore esecutato, lo scrivente ha eseguito il rilievo del fabbricato sito in Paternò, via Balatelle n. 19. Successivamente in data 23/05/2017 alla presenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED] si è proceduto al rilievo del terreno oggetto di esecuzione sito in Paternò, Contrada Currone o Difesa, censito al N.C.T. del comune di Paternò al fog. 31 part. 319.

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti e i documenti, reperiti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito presenta la seguente relazione.



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto della presente relazione di stima riguardano:

1. Intero fabbricato con terreno pertinenziale sito in Paternò via Balatelle n. 19, composto da piano sottostrada adibito a garage, piano rialzato adibito a civile abitazione, primo piano costituito da un appartamento ad ovest, oggi rifinito, e da un appartamento in corso di costruzione ad est, secondo piano costituito da due appartamenti in corso di costruzione, ad est e ad ovest.

2. Fondo rustico sito in Paternò Contrada Currone o Difesa.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

1. L'immobile sito in Paternò via Balatelle, è in capo ai debitori esecutati in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno;
2. Il Fondo Rustico è in capo al debitore esecutato (██████████) in ragione di $\frac{1}{2}$.

Il terreno in questione è in comproprietà con altro soggetto estraneo alla procedura esecutiva

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalla documentazione depositata agli atti si rileva che:

- L'immobile sito in Paternò via Balatelle, oggetto di esecuzione, è stato edificato su terreno pervenuto ai debitori esecutati in virtù di atto di compravendita del 22/09/1987 registrato al n. 1780 ai rogiti del notaio Luigi Lojacono.
- La quota di $\frac{1}{2}$ del terreno agricolo sito in Paternò Contrada Currone o Difesa è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 11/02/1985, registrato a Catania in data 06/03/1985 al n. 7337 ai rogiti del notaio Luigi Lojacono.



5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

5.1 Fabbricato sito in via Balatelle, Paternò

L'intero fabbricato oggetto di esecuzione è censito al N.C.E.U. del comune di Paternò, foglio 76 part. 1088:

- Sub 1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 130 mq, Sup. Cat. 130 mq, Rendita € 443,12 – Contrada Fossa Creta, piano S1, (locale adibito a garage);
- Sub 2, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 149 mq, Rendita € 371,82 – Contrada Fossa Creta, piano T; (abitazione dei debitori esecutati)
- Sub 3, in corso di costruzione, piano 1-2; (porzione di fabbricato lato ovest)
- Sub 4, in corso di costruzione, piano 1-2; (porzione di fabbricato lato est)
- Sub 5, Bene comune non censibile.

Da quanto riscontrato sui luoghi la porzione di fabbricato identificata al sub. 3 oggi risulta in parte edificata ed utilizzata come civile abitazione dal figlio dei debitori esecutati.

Dal progetto allegato alla domanda di sanatoria, erano previsti un appartamento duplex a primo e secondo piano lato est ed un appartamento duplex a primo e secondo piano lato ovest, con scala interna.

Da quanto rilevato sui luoghi oggi detta configurazione è stata modificata con la possibilità di realizzazione di 4 appartamenti rispettivamente due a primo piano (di cui uno già realizzato ed occupato dal figlio dei debitori esecutati), e due al secondo piano.

Lo scrivente precisa che per il trasferimento di proprietà dell'appartamento realizzato a primo piano lato ovest, necessita di deposito della planimetria catastale presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania e frazionamento

catastale, per scorporare dal subalterno 3, la porzione di fabbricato a secondo piano in corso di costruzione.

5.2 Fondo rustico sito in Paternò Contrada Currone o Difesa.

Dagli accertamenti catastali emerge che, il fondo rustico oggetto della presente relazione di stima è censito al N.C.T. del comune di Paternò al fogl. 31 part. 319, Qualità chiusa, Classe 3, sup. 59 are, Redd. (Dom. € 28, 95 – Agr. € 15,24).

Si rileva che la particella sopra citata è stata generata a seguito di variazione d'ufficio del 29/04/1985 protocollo n. CT0088030 in atti dal 01/04/2005, in sostituzione della precedente identificazione catastale (N.C.T. del comune di Ragalna fog. 31 part. 219, riportata agli atti della procedura esecutiva), come riportato nella visura catastale storica (all. 5)

6.CONFORMITÀ URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

6.1 Fabbricato sito in via Balatelle, Paternò

Dallo studio degli atti della procedura esecutiva, emerge che il fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato in assenza di concessione edilizia. Da quanto riportato nel certificato urbanistico, rilasciato dal C.U.O. dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò in data 24/02/2005, risultano presentate presso l'ufficio tecnico tre domande di sanatoria ai sensi della L. 724/94, pratiche n. 1349-1347-1348, relative al piano terra, primo piano e secondo piano.

Nel certificato rilasciato, riporta che è stata versata l'oblazione tenendo conto anche del piano seminterrato.

Da quanto riportato nel suddetto certificato, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinata all'integrazione delle tre pratiche di sanatoria mediante produzione di documenti ed elaborati vari e dal versamento degli oneri da parte del richiedente.

Gli oneri concessori accertati in data 24/02/2005 ammontavano ad €



11.441,47.

Lo scrivente per rispondere al quesito sottoposto dal G.E., consistente nell'aggiornare il valore di stima dei beni oggetto di esecuzione agli attuali valori di mercato, ha ritenuto opportuno eseguire presso l'ufficio tecnico del comune di Paternò gli accertamenti necessari per verificare alla data odierna lo stato della pratica di sanatoria e gli eventuali oneri ancora da corrispondere.

Dagli accertamenti eseguiti risultano ancora da versare per l'intero fabbricato circa € 20.000,00 per oneri concessori. A questi vanno aggiunti gli oneri per competenze tecniche ammontanti a circa € 2.000,00. Di conseguenza si stima un costo per la regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato pari ad C = € 22.000,00.

I lavori di completamento dell'appartamento a primo piano lato ovest, sono stati eseguiti in assenza di comunicazione di inizio lavori agli organi competenti. Inoltre detti lavori sono stati eseguiti in difformità rispetto a quanto previsto nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di sanatoria (all. 6).

La difformità consiste nella chiusura con tamponatura di porzione di veranda con ampliamento del vano cucina. La variazione eseguita comporta un aumento di superficie utile residenziale, incremento di cubatura e variazione di prospetto e sagoma dell'edificio.

I lavori eseguiti al primo piano lato ovest, in difformità al progetto presentato, comportano uno studio e delle verifiche specifiche, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, verifiche non eseguibili in questa sede.

6.2 Fondo rustico sito in Paternò Contrada Currone o Difesa.

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso il sito internet del comune di Paternò "Il Geoportale del comune di Paternò" (all. 7) emerge che il fondo rustico



oggetto di esecuzione ricade all'interno del PARCO C – PARCO CURRONE, normato dall'art. 27 bis delle norme tecniche di attuazione del regolamento edilizio urbano del comune di Paternò (all. 8). Da quanto riportato all'art. 27 bis, *“Le modalità attuative di detta zona sono definite da un Piano Attuativo di iniziativa pubblica che definisca i parametri e le modalità di disciplina dei suoli, ovvero, all'istituzione del Parco e relativo regolamento di attuazione”* inoltre riporta *“Nelle more dell'attuazione del “Parco del Simeto” e del “Parco Currone” valgono transitoriamente le norme relative alle zone agricole di tutela ambientale (ZET, art. 25)”*.

Nell'area in questione l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari 0,02 mc/mq.

Dalla carta dei vicoli emerge che il fondo in questione ricade all'interno di:

1. Riserva Idrica - D.A. 1460/19836 (per l'intera estensione)
2. Fascia di rispetto boschivo 200 metri - L.R. 78/76 art. 15 lett. E (per l'intera estensione)
3. Boschi - Area del cono vulcanico etneo - Intersezione parziale per circa il 5.95%, della superficie complessiva
4. Bosco ai sensi dell'art.2 D. L. 18 maggio 2001, n. 227 - Intersezione parziale per circa il 7.84%, della superficie complessiva.

7. DESCRIZIONE ED ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

7.1 Fabbricato sito in via Balatelle n. 19, Paternò

L'unità in oggetto riguarda un fabbricato sito in Paternò via Balatelle n. 19, piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e secondo piano, con annesso terreno pertinenziale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri in cemento armato, con solai d'interpiano in latero-cemento e copertura a falde.

Il lotto in questione confina a nord e ad est con terreno altrui, a sud con via

Balatelle e ad ovest con Corso Paolo VI. I muri di recinzione del lotto sono realizzati in cemento armato con sovrastante rete metallica.

L'area circostante è caratterizzata da una edilizia residenziale con tipologia a villa.

Il terreno di pertinenza ha una estensione di circa 500 mq, in parte destinato a verde, con presenza aiuole, prati ed in parte con camminamenti carrabili realizzati con battuto di cemento. L'immobile è provvisto di due accessi, uno pedonale da via Balatelle n. 19 ed uno carrabile sempre da via Balatelle (foto n. 1).

L'intero fabbricato si compone di un piano seminterrato con accesso o da scala interna in cemento armato (foto n. 3) collegata all'appartamento a piano rialzato o dall'esterno da rampa carrabile (foto n. 5). I locali garage si trovano allo stato rustico con massetto e pareti realizzati con setti in cemento armato non intonacati (foto n. 2, 3, 4). Detto locale ha una superficie utile di 134,48 mq, una superficie lorda di circa 158,40 mq ed un'altezza interna utile di 3,55 m.

Il locale garage è provvisto di solo impianto elettrico.

L'appartamento a piano rialzato, si compone di un ingresso (foto n. 10), soggiorno (foto n. 6, 7), salone (foto n. 8), cucina (foto n. 9), disimpegno (foto n. 11), lavanderia (foto n. 12), camera da letto n. 1 (foto n. 15), camera da letto n. 2 (foto n. 14), camera da letto n. 3 (foto n. 16), bagno (foto n. 13) e ballatoi (foto n. 17, 18, 19, 20).

L'unità a piano rialzato ha una superficie utile interna calpestabile di 122,76 mq, una superficie interna lorda di circa 150 mq, ed un'altezza interna utile di 2,90 m. La superficie complessiva dei ballatoi è 67,31 mq.

L'appartamento è rifinito con pavimentazione in ceramica, pareti con pittura lavabile. Le pareti della cucina, bagno e lavanderia sono in parte rivestite con maiolica ed in parte rifinite con pittura lavabile. Le porte interne sono in legno con riquadri in vetro. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da



un infisso esterno alla veneziana in alluminio ed un infisso interno in alluminio e vetro camera.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

L'appartamento a primo piano lato ovest con accesso da scala esterna in cemento armato, si compone di ingresso, cucina (foto n. 21), disimpegno (foto n. 22), bagno (foto n. 23), camera da letto n. 1 (foto n. 24), camera da letto n. 2 (foto n. 25) e da due ballatoi (foto n. 26, 27).

L'appartamento ha una superficie utile interna calpestabile di 58,02 mq, una superficie interna lorda di circa 69,42 mq, ed un'altezza interna utile di 2,90 m. La superficie complessiva dei ballatoi è 20,87 mq.

L'appartamento è rifinito con pavimentazione in ceramica, pareti con pittura lavabile. Le pareti della cucina e del bagno sono in parte rivestite con ceramica ed in parte rifinite con pittura lavabile. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da un infisso esterno alla veneziana in alluminio ed un infisso interno in alluminio e vetro camera.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico e idrico.

Appartamento primo piano lato est, allo stato attuale è in corso di costruzione e sono presenti le sole tamponature esterne (foto n. 28).

La superficie lorda racchiusa dalla tamponatura esterna è di circa 70,50 mq.

La superficie dei ballatoi è pari ad 38,22 mq.

Appartamento secondo piano lato ovest, allo stato attuale è in corso di costruzione e sono presenti le sole tamponature esterne (foto n. 30).

La superficie lorda racchiusa dalla tamponatura esterna è di circa 60,23 mq.

La superficie dei ballatoi è di circa 37,20 mq.

Appartamento secondo piano lato est, allo stato attuale è in corso di costruzione e sono presenti le sole tamponature esterne (foto n. 29).



La superficie lorda racchiusa dalla tamponatura esterna è di circa 62,57 mq.

La superficie dei ballatoi è di circa 40,70 mq.

7.2 Fondo rustico sito in Paternò Contrada Currone o Difesa.

Il fondo rustico oggetto di esecuzione si trova a nord del territorio del comune di Paternò. L'accesso al lotto in questione avviene da strada poderale privata, che si diparte da una strada che si collega alle due arterie stradali principali e precisamente, via Mongibello e Strada Provinciale n. 57.

Il fondo confina a nord, sud ed ovest con terreni altrui, ad est con strada poderale privata. Detti confini non sono materializzati sui luoghi per l'assenza di muri di confine.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che il fondo in questione risulta incolto da diverso tempo, ove è stato oggetto di discarica abusiva, dimostrato dalla presenza di inerti provenienti da attività edilizie (foto n. 31).

La vegetazione è di tipo spontanea con qualità variegata di alberi ad alto fusto (foto n. 32).

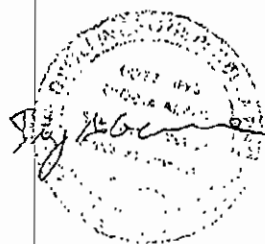
Da quanto riportato nella visura catastale il fondo ha una estensione di circa 5.900,00 mq.

8. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

8.1 Fabbricato sito in via Balatelle n. 19, Paternò

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

8.1.1. Unità adibita a garage, piano seminterrato



Stima col metodo comparativo

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un fabbricato, si considera come superficie commerciale la somma della superficie interna, comprensiva della quota occupata dalle ramponature.

$$Vm_1 = S_{comm} \times V_{\epsilon/mq} \times K_{merito}$$

$$S_{comm} = S_{lordi} = 158,40 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato di possesso	locale occupato dal debitore esecutivo	90%
Livello	Piano seminterrato	-5%
Stato di conservazione	buono	0%
Altezza	H=3.50	+5%
Posizione	periferica	-5%

$$K = 85\%$$

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano, ecc.), si conviene un valore $V_{\epsilon/mq} = 500,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 158,40 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 85\% = \text{€ } 59.500,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Facendo riferimento ad indagini di mercato svolte dal sottoscritto sul territorio di Paternò emerge un valore di locazione pari a circa 1,50 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale del locale



garage individuato al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 76, particella 1088,

sub. 1 è pari a circa 158,40 mq.

Valore di locazione annuo : $\text{mq } 158,40 \times \text{€} / \text{mq} \times \text{mese } 1,50 \times 12 = \text{€ } 2.851,20$

Spese complessive annue pari al 25 %

$S = \text{€ } 2.851,20 \times 0,25 = \text{€ } 712,80$

Reddito netto annuo:

$R_n = \text{€ } 2.851,20 - \text{€ } 712,80 = \text{€ } 2.138,40$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,50 \%$

Valore unità:

$V_{m_2} = \text{€ } 2.138,40 / 3,50 \% = \text{€ } 61.067,14$

Media dei risultati

$V_{m_{\text{garage}}} = (\text{€ } 59.500,00 + \text{€ } 61.067,14) / 2 = \text{€ } 60.283,57$ in c.t. $\text{€ } 60.000,00$

8.1.2. Unità adibita a civile abitazione, piano rialzato

Dell'unità immobiliare con terreno pertinenziale si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e dalle tamponature. I ballatoi, poiché assimilabili a pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali, si computeranno al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%. Il terreno pertinenziale si computerà al 2%.

$S_{\text{calpest. piano terra}} = \text{Cucina (16,38 mq)} + \text{salone (23,52 mq)} + \text{soggiorno (13,07 mq)} + \text{ingresso (11,40 mq)} + \text{dis. (5,54 mq)} + \text{lav. (3,72 mq)} + \text{bagno (5,76 mq)} + \text{letto 1 (15,60 mq)} + \text{letto 2 (16,38 mq)} + \text{letto 3 (11,39 mq)} = 122,76 \text{ mq}$

$S_{\text{omog. Ballatoi}} = (25,00 \times 0,3) + ((67,31 - 25,00) \times 0,10) = 11,73 \text{ mq}$

$S_{\text{omog. Terr}} = 500 \times 0,02 = 10 \text{ mq}$

$S_{\text{com.}} = S_{\text{calpest. piano terra}} + \text{inc. muri int.} + \text{muri perim.} + S_{\text{omog. Ballatoi}} + S_{\text{omog. Terr}} =$

$122,76 + 27,24 + 11,73 + 10 = 171,73 \text{ mq}$



Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	90%
senza Ascensore	Piano rialzato	0%
Stato di conservazione	Buono stato	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione buona	5%
Riscaldamento	presente	5%
Tipologia	Edilizia residenziale	5%

$$K = 115\%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerate le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{e/mq} = 650,00 \text{ €/mq}$

$$V_{m1} = 171,73 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 115 \% = \text{€ } 128.368,17$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Facendo riferimento ad indagini di mercato svolte dal sottoscritto sul territorio di Paternò emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento a piano rialzato individuato al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 76, particella 1088, sub. 2 è pari a circa 171,73 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 171,73 \times \text{€ / mq* mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 5.151,90$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 5.151,90 \times 0,25 = \text{€ } 1.287,97$$



Reddito netto annuo:

$$R_n = € 5.151,90 - € 1.287,97 = € 3.863,93$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.00 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 3.863,93 / 3.00 \% = € 128.797,67$$

Media dei risultati

$$V_{in \text{ appatt. p.c.}} = (€ 128.368,17 + € 128.797,67) / 2 = € 128.582,92 \text{ in c.t. } € 129.000,00$$

8.1.3. Unità adibita a civile abitazione, primo piano, lato ovest.

Dell'unità immobiliare, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e dalle ramponature. I ballatoi, poiché assimilabili a pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali si computeranno al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%.

$$S_{calpest. \text{ piano terra}} = \text{Cucina (14.53 mq)} + \text{ingresso (5.81 mq)} + \text{dis. (4.70 mq)} + \text{bagno (7.35 mq)} + \text{letto 1 (17.30 mq)} + \text{letto 2 (8.33 mq)} = 58,02 \text{ mq}$$

$$S_{omog. \text{ Ballatoi}} = 20,87 \times 0.3 = 6,26 \text{ mq}$$

$$S_{comm.} = S_{calpest. \text{ piano terra}} + \text{inc. muri int.} + \text{muri perim.} + S_{omog. \text{ Ballatoi}} = 58,02 + 11,40 + 6,26 = 75,68 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupata dal figlio del debitore esecutato	90%
senza Ascensore	Piano primo	-5%
Stato di conservazione	Buono stato	5%
Luminosità	Luminoso	5%

Edificio entro i 40 anni	Condizione buona	5%
Riscaldamento	Assente	-5%
Tipologia	Edilizia residenziale	5%

$$K = 100 \%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{e/mq} = 650,00 \text{ €/mq}$

$$Vm_1 = 75,68 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 100 \% = \text{€ } 49.192,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Facendo riferimento ad indagini di mercato svolte dal sottoscritto sul territorio di Paternò emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento a primo piano lato ovest è pari a circa 75,68 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 75,68 \times \text{€ / mq* mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 2.270,40$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 2.270,40 \times 0,25 = \text{€ } 567,60$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.270,40 - \text{€ } 567,60 = \text{€ } 1.702,80$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,00 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 1.702,80 / 3,00 \% = \text{€ } 56.760,00$$

Media dei risultati

$$V_{m_{\text{appat. p. l'ovest}}} = (\text{€ } 49.192,00 + \text{€ } 56.760,00) / 2 = \text{€ } 52.976,00 \text{ in c.t. € } 53.000,00$$

8.1.4. Unità adibita a civile abitazione, primo piano, lato est



Dell'unità immobiliare, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e dalle tamponature. I ballatoi poiché assimilabili a pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali si computeranno al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%. Poiché l'immobile è in corso di costruzione lo scrivente decurterà al valore di mercato una aliquota pari al 70%, in previsione dei costi ancora da sostenere per il completamento dell'appartamento.

$$S_{\text{onlog. Ballatoi}} = (25,00 \times 0,3) + ((38,22 - 25,00) \times 0,10) = 8,82 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + S_{\text{onlog. Ballatoi}} = 70,50 + 8,82 = 79,32 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libera	100%
senza Ascensore	Piano primo	-5%
Stato di conservazione	Buono stato	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione buona	5%
Tipologia	Edilizia residenziale	5%

$$K = 115 \%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerate le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{€/mq} = 650,00 \text{ €/mq}$

$$V_{m_1} = 79,32 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 115 \% = \text{€ } 59.291,70$$



Stima per capitalizzazione del reddito

Facendo riferimento ad indagini di mercato svolte dal sottoscritto sul territorio di Paternò emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento a primo piano lato est è pari a circa 79,32 mq.

Valore di locazione annuo : mq 79,32 x € / mq* mese 2,50 x 12 = € 2.379,60

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = € 2.379,60 \times 0.25 = € 594,90$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 2.379,60 - € 594,90 = € 1.784,70$$

Saggio di capitalizzazione S = 3.00 %

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 1.784,70 / 3.00 \% = € 59.490,00$$

Media dei risultati

$$V_{m_{\text{appart. p.1 est}}} = (€ 59.291,70 + € 59.490,00) / 2 = € 59.390,85$$

$$V_{m_{\text{reale appart. p.1 est}}} = € 59.390,85 - (€ 59.390,85 \times 0,70) = 17.817,255 \text{ in c.t. € } 18.000,00$$

8.1.5. Unità adibita a civile abitazione, secondo piano, lato ovest

Secondo quanto riportato al superiore paragrafo 8.1.4.

$$S_{\text{omog. Ballaroi}} = (25,00 \times 0.3) + ((37,20 - 25,00) \times 0.10) = 8,72 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{locaio}} + S_{\text{omog. Ballaroi}} = 60,23 + 8,72 = 68,95 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libera	100%
senza Ascensore	Piano secondo	-10%



Stato di conservazione	Buono stato	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione buona	5%
Tipologia	Edilizia residenziale	5%

$$K = 110 \%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerate le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{e/mq} = 650,00 \text{ €/mq}$

$$Vm_1 = 68,95 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 110 \% = \text{€ } 49.299,25$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Secondo quanto detto sopra

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 68,95 \times \text{€ / mq}^* \text{ mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 2.068,50$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 2.068,50 \times 0.25 = \text{€ } 517,12$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.068,50 - \text{€ } 517,12 = \text{€ } 1.551,37$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.00 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 1.551,37 / 3.00 \% = \text{€ } 51.712,33$$

Media dei risultati

$$Vm_{\text{appari p.2 invest}} = (\text{€ } 49.299,25 + \text{€ } 51.712,33) / 2 = \text{€ } 50.505,79$$

$$Vm_{\text{reale appari p.2 invest}} = \text{€ } 50.505,79 - (\text{€ } 50.505,79 \times 0,70) = 15.151,74 \text{ in c.t. €}$$

15.000,00

8.1.6. Unità adibita a civile abitazione, secondo piano, lato est

Secondo quanto riportato al superiore paragrafo 8.1.4.

$$S_{\text{omog. Ballatoi}} = (25,00 \times 0,3) + ((40,70 - 25,00) \times 0,10) = 9,07 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comp.}} = S_{\text{libera}} + S_{\text{omog. Ballatoi}} = 62,57 + 9,07 = 71,64 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libera	100%
senza Ascensore	Piano secondo	-10%
Stato di conservazione	Buono stato	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Edificio entro i 40 anni	Condizione buona	5%
Tipologia	Edilizin residenziale	5%

$$K = 110 \%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerate le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{e/mq} = 650,00 \text{ €/mq}$

$$V_m = 71,64 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 110 \% = \text{€ } 51.222,60$$

Suma per capitalizzazione del reddito

Secondo quanto detto sopra

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 71,64 \times \text{€ / mq}^* \text{ mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 2.149,20$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 2.149,20 \times 0,25 = \text{€ } 537,30$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.149,20 - \text{€ } 537,30 = \text{€ } 1.611,90$$



Saggio di capitalizzazione $S = 3.00 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = € 1.611,90 / 3.00 \% = € 53.730,00$$

Media dei risultati

$$Vm_{\text{appross. p. 2 unità}} = (€ 51.222,60 + € 53.730,00) / 2 = € 52.476,30$$

$$Vm_{\text{reale appross. p. 2 unità}} = € 52.476,30 - (€ 52.476,30 \times 0,70) = 15.742,89 \text{ in c.t. } € 16.000,00$$

$$Vm_{\text{fabbricato}} = € 60.000,00 + € 129.000,00 + € 53.000,00 + € 18.000,00 + € 15.000,00 + € 16.000,00 = € 291.000,00$$

Considerando i costi per la regolarizzazione urbanistica si ottiene:

$$Vm_{\text{fabbricato}} = € 291.000,00 - € 22.000,00 = € 269.000,00$$

8.2 Fondo rustico sito in Paternò Contrada Currone o Difesa.

La suma del fondo rustico verrà eseguita con il metodo del confronto diretto.

$$Vm = S_{\text{comm}} \times V_{\text{€/mq}}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{lotto}} = 5.900,00 \text{ mq}$$

$$V_{\text{€/mq}} = 3,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm = 5.900 \times 2,50 = 17.700,00 \text{ in c.t. } 18.000,00$$

Il valore della quota spettante alla procedura esecutiva è pari ad:

$$Vm_{\text{del. esecutivo}} = 18.000,00 \times 1/2 = 9.000,00$$

9. CONCLUSIONI

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

L'identificazione dei beni pignorati è stata eseguita al paragrafo 2. La verifica della proprietà in capo al debitore è stata svolta al superiore paragrafo 3. L'accertamento sull'esatta provenienza dei beni è riportata al superiore paragrafo 4. L'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione è riportata al paragrafo 5. La verifica sulla

conformità urbanistica e gli adempimenti necessari coi relativi costi sono stati eseguiti al superiore paragrafo 6. La descrizione dei beni oggetto di stima è stata svolta al paragrafo 7.

La valutazione dei beni oggetto di stima è stata eseguita al superiore paragrafo 8, ove si è ottenuto

$V_{\text{fabbricato}} = € 269.000,00$ (compresi i costi per la regolarizzazione urbanistica).

Il valore spettante alla procedura esecutiva del fondo rustico è pari

$V_{\text{del. esecutivo}} = € 9.000,00$

Con la presente che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborato grafico stato di fatto;
4. Visura catastale fabbricato;
5. Visura catastale - estratto di mappa (fondo rustico);
6. Elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria;
7. Norme tecniche comune di Paternò inerenti al fondo rustico;
8. Ortofoto.

Il C.T.U.
Dott. ing. *Alfio Cicci*

Alfio Cicci