

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 604/2020 R.G. Es. imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Avvocato Venera Fazio

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

GROGU SPV S.R.L

contro

[REDACTED]

Immobile in Paternò via Sant'Agostino n. 6 – 8 piano terra, primo e secondo

Sommario

Premesse	2
1. Identificazione del bene pignorato	6
2. Verifica dei dati riportati	7
3. Verifica della proprietà in capo ai debitori.....	7
4. Accertamenti sull'esatta provenienza del bene.....	7
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.	7
7. Verifica sulla conformità urbanistica.	9
8. Costi per la regolarizzazione urbanistica.	12
9. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condom.....	12
10. Verifica se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico	13
11. Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi.	13
12. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	13
13. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	15
14. Conclusioni.	18



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 02/01/2024 recapitato con pec del 04/01/2024, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 05/01/2024 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti, qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificata la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

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

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

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

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi, se i casi 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 obbligazione 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 relativi costi.

l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera



degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, **ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**;

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

o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q) accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);

r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza utile interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento**;

s) determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile,



specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

f) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

h) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

xc) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti, ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota), in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni di rilievo sono state svolte in data 23/01/2024 alla presenza dei debitori eseguiti, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. 2), redigendo la planimetria dell'unità oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4 - 5) e le visure Ipotecarie (all. 6) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Paternò (All. 7 - 8 - 9) ed il titolo di proprietà (all. 10).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

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

... "i beni per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in capo ai debitori eseguiti dell'immobile in Paternò (CT) N.C.E.U. foglio 60 particella 6486 sub A/3, con ogni accessorio, accessione, inerenza, pertinenza, servitù, nulla escluso o eccettuato"...

Lo scrivente dal sopralluogo eseguito in data 23/01/2024, rileva rispetto ai dati riportati agli atti:

- **la presenza di un vano adibito a cantina (foto n. 10) a piano terra ricadente sulla particella 4991 (non oggetto di esecuzione) ma con accesso esclusivo dal cortile di proprietà esclusiva dei debitori eseguiti (foto n. 9).**
- **Locali adibiti a cucina, w.c., e lavanderia (foto n. 17, 18, 19, 20) a secondo piano, non censiti al N.C.E.U. e di conseguenza non riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.**

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5). Come riportato al superiore paragrafo, non risultano nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione la cantina a piano terra con accesso dal cortile di proprietà esclusiva dei debitori esegutati e i locali a secondo piano (non censiti al N.C.E.U.).

Il pignoramento ha colpito le quote di ½ ciascuno dell'intera proprietà spettante ai debitori esegutati.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

L'immobile oggetto di esecuzione è in capo ai debitori esegutati per atto di compravendita del 23/05/2008 rep. n. 80341 ai rogiti del notaio Adele Giunta.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente, emerge che l'unità oggetto di esecuzione è pervenuta ai debitori esegutati per atto di compravendita del 23/05/2008 rep. n. 80341 ai rogiti del notaio Adele Giunta, trascritto in data 30/05/2008 ai nn.

32819/21702 da potere della signora [REDACTED] (all. 10).

Alla signora [REDACTED] detto fabbricato è pervenuto perché lo ha edificato su terreno pervenuto per atto di compravendita del 06/08/1961 ai rogiti del notaio Gaetano Privitera, trascritto in data 21/08/1961 ai nn. 24167/20211 ed ai nn. 24168/20211.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 6) emerge che sull'unità oggetto di esecuzione grava la seguente trascrizione:

- **Iscrizione** del 05/08/2010 - Registro Particolare n. 10663, Registro Generale

n. 44823, emessa da pubblico ufficiale Cannizzo Marco, rep. 46101/27164 del 04/08/2010 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per un capitale di € 130.000,00 – Tasso Interesse Annuo 2,4% per un totale di € 260.000,00, a favore BANCA 24-7 S.P.A. (nella qualità di creditore ipotecario) contro i debitori eseguiti sulla quota di ½ ciascuno sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

- **Trascrizione** del 11/11/2020 - Registro Particolare n. 29148, Registro Generale n. 44189, emessa da Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Catania, rep. 6116 del 26/10/2020 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per un capitale di € 130.000,00 – Tasso Interesse Annuo 2,4% per un totale di € 260.000,00, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI contro i debitori eseguiti sulla quota di ½ ciascuno sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria risulta una trascrizione

del 20/04/1964 ai nn. 15061/12997 avente per oggetto una servitù di veduta gravante sugli immobili in favore della signora [REDACTED] contro la signora [REDACTED] (dante causa dei debitori eseguiti).

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'intero fabbricato oggetto di esecuzione è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 60, particella 6486, sub 3, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. 6,5 vani, Rendita € 469,98 – via Sant'Agostino n. 6 – 8 piano terra e primo.

L'attuale identificativo catastale proviene dalla pratica di fusione catastale del 19/07/2010 n. CT0386760 con cui sono state soppresse gli originari sub. 1 e 2 per originare l'attuale subalterno 3.

Lo scrivente avendo eseguito il rilievo dell'unità oggetto di esecuzione e visionato

la planimetria catastale reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania (all. 4), rileva le seguenti variazioni:

- **A piano terra** sono state apportate delle variazioni nella distribuzione degli spazi interni consistenti in:
 1. È stata rimossa una parete interna con conseguenziale ampliamento del vano soggiorno;
 2. È stata realizzata una finestra sul vano soggiorno con affaccio su via Sant'Agostino;
 3. Su una porzione del vano è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro e legno;
 4. Non è riportato nella planimetria catastale la cantina con accesso dal cortile interno.
- **A secondo piano** sono state apportate delle variazioni nella distribuzione degli spazi interni consistenti in:
 1. Rimozione di pareti interne con cui è stato realizzato l'ampio soggiorno;
 2. modifica del posizionamento della porta di accesso alla camera da letto n. 1;
- **A terzo piano** è stata chiusa una porzione di terrazzo di copertura dove sono stati realizzati i vani cucina, w.c., lavanderia non censiti al catasto urbano.

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

L'immobile in questione riguarda un fabbricato adibito a civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra sito in Paternò via Sant'Agostino n. 6 - 8. Dalla consultazione delle tavole del Piano Regolatore Vigente del Comune di Paternò l'unità in oggetto ricade all'interno della zona territoriale omogenea "A"

centro storico. Inoltre la tavola n. 9 del PRG “modalità degli interventi” riporta che l'immobile in questione ricade tra gli “**edifici consolidati**”, normata dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò, si rileva che l'intero fabbricato è stato edificato con Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili del 17/01/1964 (all. 7). Per lo stesso è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Paternò in data 29/11/1964 l'autorizzazione di abitabilità (all. 8).

Dalla consultazione delle tavole allegate al Nulla Osta del 17/01/1964 lo scrivente ha rilevato notevoli variazioni rispetto allo stato dei luoghi e precisamente:

1. La posizione della scala di accesso al piano primo si trova sul lato opposto;
2. Una diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra e primo piano;
3. L'assenza del vano w.c. prospiciente sul cortile interno;
4. L'assenza del vano scala di accesso al secondo piano.

Dalla consultazione delle planimetrie catastali del 03/12/1965 (all. 5) le unità immobiliari soppresse (subalterno 1 e 2 da cui è stato generato l'attuale subalterno 3) sono state depositate a pochi giorni dal rilascio del certificato di abitabilità. Visto che il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 29/11/1964 a seguito di “**eseguito apposito sopralluogo per accertare i requisiti tecnici**”, si può presumere che lo stato dei luoghi era conforme alle planimetrie catastali del 03/12/1965, e che le modifiche apportate rispetto all'originario progetto siano state sanate.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente ritiene necessario eseguire una verifica urbanistica mettendo a confronto lo stato dei luoghi così come rilevati al momento del sopralluogo (all. 3) con le planimetrie catastali del 03/12/1965 (all. 5).

Dal suddetto confronto emerge che:



- **Al piano terra** (ex subalterno 1) sono state apportate delle modifiche interne riguardanti in:

1. Rimozione di parete interna con ampliamento del vano soggiorno;
2. Ampliamento del vano con conseguente riduzione del corpo scala;
3. Realizzazione del soppalco sulla porzione di vano;
4. Rimozione della parete interna sul vano prospettante nel cortile interno con conseguente ampliamento del vano w.c.;
5. Apertura di una finestra su via Sant'Agostino.

- **Al Secondo piano** (ex subalterno 2) sono state apportate delle modifiche interne riguardanti in:

1. Rimozione di pareti interne con realizzazione di un unico ampio del vano soggiorno;
2. Rimozione della parete interna sul vano prospettante nel cortile interno con conseguente ampliamento del vano w.c.;

I locali cucina, w.c. e lavanderia attualmente presenti al secondo piano non sono riportati nelle planimetrie catastali del 03/12/1965, pertanto si può presumere che sono stati realizzati in data successiva e senza alcuna autorizzazione da parte degli enti preposti.

Si precisa che da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico risulta una pratica edilizia n. 90/2010 del 18/03/2010 prot. n. 008541 (oggi archiviata) con oggetto ***"FUSIONE E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NELL'IMMOBILE URBANO A PIANO TERRA E PRIMO SITO IN VIA S. AGOSTINO N. 6 - 8"*** (all. 9), di conseguenza la fusione catastale eseguita in data 19/07/2010 n. CT0386760 non risulta preceduta da una pratica edilizia pertanto ad oggi è irregolare.

8. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

Le modifiche interne eseguite sul fabbricato a piano terra e primo piano, e le variazioni di prospetto a piano terra possono e la fusione possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. I costi per la presentazione di tale richiesta ammontano ad **C urb. = € 4.000,00.**

Il costo sopra riportato comprende: i costi da conferire al Comune di Paternò a titolo di oneri, sanzioni, diritti di segreteria, i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale e gli oneri professionali da conferire ad un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda i locali cucina, w.c. e lavanderia realizzati mediante la chiusura di parte del terrazzo di copertura poiché non ci troviamo nelle condizioni previste dall'art. 40 della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 e D.L. 269/2003 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dei predetti condoni, sono sanabili pertanto per questi si prevede la demolizione e ripristino dei luoghi.

Lo scrivente stima un Costo di demolizione e ripristino dei luoghi pari ad **C_{dem} = € 15.0000,00** ove sono compresi i costi per i lavori di demolizione, trasporto e conferimento in discarica. Inoltre sono comprese le competenze tecniche da conferire ad un tecnico abilitato per richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori di demolizione e ripristino dei luoghi.

9. VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Non risultano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale in quanto l'unità in oggetto riguarda un intero fabbricato costituito dalla sola unità immobiliare oggetto di esecuzione.



**10. VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,
LIVELLO O USO CIVICO**

L'unità oggetto di esecuzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico in quanto il diritto di proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione non è di natura concessoria ma di piena proprietà pervenuta ai debitori esegutati per atto di compravendita del 23/05/2008 rep. n. 80341 ai rogiti del notaio Adele Giunta.

**11. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE
ESECUTATO O DA TERZI.**

Dal sopralluogo eseguito e da quanto dichiarato dal debitore esegutato, l'intero immobile oggetto di esecuzione è utilizzato dai debitori esegutati come abitazione principale per il proprio nucleo familiare.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda un intero fabbricato sito in Paternò via Sant'Agostino n. 6 – 8, composto da un piano terra, primo e secondo piano adibito a civile abitazione.

L'intero fabbricato edificato nel 1964, su terreno acquistato dal dante causa del debitore esegutato, ha struttura portante del tipo a telaio (travi e pilastri) in cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero-cemento e la copertura è piana calpestabile (a terrazza). L'intero immobile è stato realizzato con nulla osta per esecuzione lavori edili del 17/01/1964 e in data 29/11/1964 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Paternò l'autorizzazione di abitabilità.

L'intero fabbricato è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 60, particella 6483, sub 3, nell'insieme confina a nord con Fabbricato altra ditta (particella 6487) a sud con fabbricati altra ditta (particelle 4991 e 6415) ad est con



fabbricato altra ditta (particella 5550) e ad ovest con via Sant'Agostino.

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali adibiti a civili abitazioni.

L'unità è ubicata a nord del centro cittadino in zona centrale, poco distante da via Piazza Santa Barbara, importante area cittadina ove sono ubicate molteplici attività commerciali di vario genere, luoghi di culto, scuole ecc..

L'accesso all'immobile avviene da via Sant'Agostino n. 6 e 8 (foto n. 3).

Il vano scala (foto n. 4) è rifinito con pavimento legno/gress ringhiera in ferro e pareti con pittura lavabile per interni. Al piano terra si trova il soggiorno (foto n. 4) con accesso sia dal vano scala che dalla strada, un vano in parte soppalcato (foto n. 5 e 6) con annesso locale w.c. (foto n. 7). A piano terra è presente un ampio cortile interno di esclusiva proprietà (foto n. 8 e 9) a cui si accede al locale cantina (foto n. 10). Come riportato ai superiori paragrafi detto locale ricade su una particella catastale 4991, diversa da quella oggetto di esecuzione, ma avente unico accesso dal cortile interno.

Il primo piano con accesso dal vano scala foto n. 3, si compone di un ampio soggiorno (foto n. 11 e 12), due camere da letto (foto n. 13 - 14), un locale w.c. (foto n. 15) e da una scala interna (foto n. 16) che conduce ai locali a secondo piano.

Il secondo piano si compone di cucina (foto n. 17 - 18), da un locale w.c. (foto n. 19) e da una lavanderia (foto n. 20) con accesso dal terrazzo di copertura (foto n. 21 e 22).

L'unità a piano terra ha un'altezza di 3,70 m, una superficie calpestabile di 51,13 mq ed una superficie lorda 63,96 mq. La superficie del cortile interno è di circa 20,91 mq. Il primo piano ha un'altezza di 3,15 m, una superficie calpestabile di 51,12 mq ed una superficie lorda 63,96 mq. La superficie del



ballatoio esterno è di 4,37 mq. Il secondo piano ha un'altezza di 2,90 m, una superficie calpestabile di 25,89 mq ed una superficie lorda 34.58 mq. La superficie della lavanderia esterna è di 3,23 mq e la superficie del terrazzo di copertura è di 25,75 mq.

I locali si presentano in ottime condizioni di manutenzione in quanto sono stati oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le pareti interne sono rifinite in parte con pittura per interni, in parte con carta da parati e/o con rivestimenti in ceramica finta pietra. I pavimenti sono con mattonelle in gress. Le porte interne sono in legno serigrafato. Gli infissi esterni sono costituiti da un doppio infisso costituito da un infisso interno in alluminio e vetro camera con da un infisso esterno in alluminio alla veneziana.

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

13. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

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

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{e/mq} \times K_{merito}$$

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 intero fabbricato, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri

interni e delle tamponature. Le superfici scoperte quali i balconi, cortili e terrazzi verranno conteggiate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq. I locali cantina a piano terra e lavanderia a secondo piano, poiché si configurano come pertinenze accessorie verranno conteggiate al 50%.

$$S_{\text{piano terra}} = \text{soggiorno (22,23 mq)} + \text{scala (8,67 mq)} + \text{vano (17,31 mq)} + \text{w.c. (2,92)} \\ = \mathbf{51,13 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{primo piano}} = \text{soggiorno (24,32 mq)} + \text{scala (6,34 mq)} + \text{letto n. 1 (13,11 mq)} + \text{letto n. 2 (4,43 mq)} + \text{w.c. (2,92)} = \mathbf{51,12 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{secondo piano}} = \text{cucina (20,77 mq)} + \text{scala (2,20 mq)} + \text{w.c. (2,92)} = \mathbf{25,89 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{Sup. scoperte}} = 20,91 \text{ mq} + 4,37 \text{ mq} + 25,75 \text{ mq} = \mathbf{51,03 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omg. Sup. scoperte}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((51,03 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,10) = \mathbf{10,10 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. pert. accessorie}} = (8,00 \text{ mq} + 3,23 \text{ mq}) \times 0,50 = \mathbf{5,61 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest PT - P1 - P2}} + S_{\text{incidenza muri PT - P1 - P2}} + S_{\text{omg. Sup. scoperte}} + S_{\text{omog. pert. accessorie}} = \\ (51,13 \text{ mq} + 51,12 \text{ mq} + 25,89 \text{ mq}) + (12,83 \text{ mq} + 12,84 \text{ mq} + 9,69 \text{ mq}) + \\ 10,10 \text{ mq} + 5,61 \text{ mq} = \mathbf{178,21 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
accessibilità	Fabbricato a piano terra – primo e secondo senza ascensore	-10 %
Luminosità	Poco Luminoso	+0 %
Edificio oltre 40 anni	buone	+ 5 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	centrale	+ 5 %

$$K = 105 \%$$

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

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 500,00 €/mq a € 600,00 €/mq.

conviene un valore $V_{€/mq} = 600,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 178,21 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} \times 105 \% = \text{€ } 112.272,30$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Paternò emerge che il canone di affitto per abitazioni similari in condizioni ordinarie è di 2,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'intero fabbricato è pari a circa 178,21mq (considerate l'incidenza delle superfici scoperte).

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 178,21 \times \text{€/mq* mese } 2,00 \times 12 = \text{€ } 4.277,04$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 4.277,04 \times 0,25 = \text{€ } 1.069,26$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 4.277,04 - \text{€ } 1.069,26 = \text{€ } 3.207,78$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili similari e in zone limitrofe sono compresi tra $3,0 \% < S < 3,2\%$.

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

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 3.207,78 / 3,00 \% = \text{€ } 106.926,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 112.272,30 + \text{€ } 106.926,00) / 2 = \text{€ } 109.599,15$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 8

$$(C_{urb.} = \text{€ } 4.000,00 + C_{dem} = \text{€ } 15.0000,00 = \text{€ } 19.000,00).$$

In definitiva il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = \text{€ } 109.599,15 - \text{€ } 19.000,00 = \text{€ } 90.599,15$$

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

$$V_{vendita} = \text{€ } 90.599,15 - \text{€ } 90.599,15 \times 0.15 = \text{€ } 77.009,27 \text{ in c.t. } \text{€ } 77.000,00$$

14. CONCLUSIONI.

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

- **Identificazione del bene pignorato:** L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda: ... *i beni per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in capo ai debitori esecutati dell'immobile in Paternò (CT) N.C.E.U. foglio 60 particella 6486 sub A/3, con ogni accessorio, accessione, inerenza, pertinenza, servitù, nulla escluso o eccettuato*...

Come già descritto al superiore paragrafo 1 il vano cantina mostrato nella foto 10 ricade sulla **particella 4991 (non oggetto di esecuzione)** ma con accesso esclusivo dal cortile di proprietà esclusiva dei debitori esecutati (foto n. 9).

- **Verifica dei dati riportati:** I dati corrispondono a quelli indicati negli atti della procedura esecutiva e il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esecutati.
- **Verifica della proprietà in capo ai debitori:** Come già riportato al superiore paragrafo 3, l'unità oggetto di esecuzione è pervenuta al debitore esecutato per atto di compravendita del 23/05/2008 rep. n. 80341 ai rogiti del notaio Adele



Giunta

- **Accertamenti sull'esatta provenienza del bene:** Come riportato al superiore paragrafo 4 si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.
- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene:** Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'unità immobiliare sono riportate al superiore paragrafo 5
- **Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione:** Al superiore paragrafo 6 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione
- **Verifica sulla conformità urbanistica del bene oggetto di esecuzione:** Lo scrivente al superiore paragrafo 7, ha rilevato la presenza di locali realizzati al secondo piano mediante chiusura di una porzione del terrazzo di copertura eseguite senza le dovute autorizzazioni. Al piano terra e al primo piano sono state eseguite delle variazioni interne.

- **Costi per la regolarizzazione urbanistica:** I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stati determinati al superiore paragrafo 8 e ammontano:

$$C_{urb.} = € 19.000,00$$

- **Verifica se il bene pignorato è occupato dai debitori eseguiti o da terzi:**
Il fabbricato in oggetto è abitato dai debitori eseguiti e dal proprio nucleo familiare.
- **Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:** Al superiore paragrafo 12 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita del bene oggetto di esecuzione.
- **Determinazione del più probabile valore di mercato:** Al superiore



paragrafo 13 si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al valore di mercato ottenuto è stato decurtato un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) e gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo così il seguente valore di vendita:

V vendita = € 77.000,00

Con la presente che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborato grafico;
4. Visura catastale, planimetria catastale estratto di mappa, elaborato planimetrico;
5. Visure catastali e planimetrie catastali unità soppresse
6. Visure ipotecarie;
7. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 17/01/1964;
8. Autorizzazione di Abitabilità del 27/11/1964;
9. Richiesta di Concessione edilizia per fusione (pratica edilizia n. 90/2010) archiviata;
10. Atto di compravendita del 23/05/2008;

