

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 455/2021 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr. Francesco Lentano

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

LEVITICUS SPV S.R.L

contro



Unità immobiliare sita in via Nazario Sauro n. 64, Paternò (CT)



Premesse	2
1. Identificazione del bene pignorato	5
2. Verifica dei dati riportati.	6
3. Verifica della proprietà in capo ai debitori.....	6
4. Accertamenti sull'esatta provenienza del bene.....	6
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.	7
6. Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione.	8
7. Verifica sulla conformità urbanistica.....	8
8. Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi.	9
9. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	9
10. Determinazione del più probabile valore di mercato.	11
11. Conclusioni.	13



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 28/02/2022 recapitata con pec del 02/03/2022, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima del bene pignorato con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 02/03/2022 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 verifichi 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) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria 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 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 i relativi costi. 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;

k) 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**);



l) 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;

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

n) 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;

o) 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;

p) 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;

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

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 11/03/2022, alla presenza del debitore esecutato, 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) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Paternò (All. 6, 7 e 8).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

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

“Immobile sito in Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 60, part. 5565, sub. 5, cat. A/10, vani 4,0”...

Per quanto riguarda la conformità dei dati lo scrivente attesta che, in sede di sopralluogo, è stato accertato che l'unità immobiliare sopra citata fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con accessi indipendenti su via Nazario Sauro. Nell'intero il fabbricato confina a nord con fabbricato altra ditta (particella 3238) a sud con stesso fabbricato di altra ditta, ad est con vialetto privato e ad ovest con via Nazario Sauro.



Durante le operazioni di sopralluogo e rilievo è stata rilevata la presenza di una porta all'interno del vano n. 1 che conduce ad una unità abitativa di altra ditta e non oggetto di esecuzione

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5) e risultano corretti.

Il pignoramento ha colpito le quote spettante al debitore esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

L'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, in virtù dell'atto di vendita del 9/06/2011 rep. n. 32.062 ai rogiti del notaio dott. Saporita Paolo.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente emerge che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento, è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. acquisto dell'intera quota di proprietà del debitore esecutato per atto di compravendita del 9/06/2011 rep. n. 32.062 ai rogiti del notaio Saporita Paolo, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 20/06/2022 al n. 23784 da potere della sig.ra [REDACTED];

[REDACTED] Alla sig.ra [REDACTED], detto immobile era pervenuto per atto di divisione del 10/01/1994 rep. n. 177864/29479 ai rogiti del notaio Luigi Lojacono, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 08/02/1994 al n. 3321 da potere dei [REDACTED]

Lo scrivente evidenzia che nella relazione notarile, viene riportato che alla signora [REDACTED] detto immobile era pervenuto giusto atto di



compravendita del 10/01/1994 anziché atto di divisione (effettivamente eseguito), bene censito al N.C.E.U. foglio 60 part. 5565 sub. 1 oggi sub. 5.

Da quanto sopra esposto e da quanto riportato nel certificato notarile, allegato ai fascicoli di parte procedente, si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

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. 5) emerge che sull'unità immobiliare sopra descritta figurano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione** del 20/06/2011 registro particolare n. 4960, registro generale 33439, emessa da pubblico ufficiale Saporita Paolo, rep. 32063/15971 del 09/06/2011 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 94.980,79 - Tasso interesse annuo 3,261% - Totale € 189.961,00 – Durata 20 anni, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A contro il debitore esecutato sulla piena proprietà dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. fogl. 60 part. 5565 sub 5.
- **Trascrizione** del 12/08/2021 registro particolare n. 29146, registro generale 38578, emessa da pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Catania, rep. 5126/2021 del 07/07/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di LEVITICUS SPV SRL, contro il debitore esecutato sulla piena proprietà dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. fogl. 60 part. 5565 sub 5.



6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 60, particella 5565, sub 5, Cat. A/10, Cl. U, Cons. 4 vani, Sup. Cata. 108 m², Rendita € 640,41 – Via Nazario Sauro n. 39, piano terra, di piena proprietà al debitore esecutato.

L'unità immobiliare oggi censita al N.C.E.U. del comune di Paternò al foglio 60, particella 5565, sub 5 deriva dalla variazione catastale del 26/06/2009 dell'originario immobile censito al N.C.E.U. al foglio 60 part. 5565 sub. 1.

Oggi l'unità in oggetto si trova al civico n. 64

Lo scrivente avendo visionato la planimetria catastale reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, rileva la conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Dalla consultazione delle tavole grafiche del P.R.G. vigente del Comune di Paternò, l'unità oggetto di esecuzione ricade all'interno della zona residenziale consolidata "ZA1 – edifici consolidati". In generale la zona territoriale omogenea "ZA1" è disciplinata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò, si rileva che per l'unità in questione è stata presentata domanda di Condonò edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 22/09/1986 protocollo n. 24559, pratica n. 1353 in ditta [REDACTED] (all. n. 6). Dai versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori allegati alla domanda di sanatoria (all. 6) e da quanto riportato nell'attestazione rilasciata dall'ufficio urbanistica (all. 8) si rileva che per l'unità immobiliare in oggetto risultano ancora da versare i seguenti importi:



1. € 99,15 più un terzo dell'importo e gli interessi legali dal 12/12/2012 ad oggi per oneri di urbanizzazione;
2. € 100,00 per diritti di segreteria per rilascio concessione;
3. € 80,00 per parere igienico sanitario;
4. N. 2 marche da bollo da € 16,00;
5. € 294,00 per trascrizione della concessione edilizia in sanatoria.

Dalla visione dell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria (all. 6) e dallo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente (all. 3), non si rilevano modifiche interne.

I costi per il completamento della pratica di sanatoria sono riconducibili alle somme sopra riportate ed agli oneri professionali, che ammontano complessivamente a circa € 1.500,00.

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

Dal sopralluogo eseguito in data 11/03/2022, si rileva che l'unità oggetto di esecuzione, è nella disponibilità del debitore esecutato ed è utilizzato come deposito, mentre in passato detta unità immobiliare era utilizzata come studio tecnico del padre del debitore esecutato

9. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, adibito a studio tecnico il piano terra ed a civile abitazione il primo piano, sito in Paternò via Nazario Sauro n. 64.

Dagli atti presenti nella pratica di sanatoria si evince che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1935, con struttura a muri portanti in blocchi di pietrame lavico e malta cementizia, i solai d'interpiano



sono in latero-cemento incastrati nei cordoli nella muratura.

L'unità in oggetto nell'insieme confina a nord con fabbricato altra ditta (particella 3238) a sud con stesso fabbricato di altra ditta, ad est con vialetto privato e ad ovest con via Nazario Sauro.

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali dove i piani terra sono adibiti a garage e/o locali commerciali e ai piani soprastanti a civile abitazione.

L'unità è ubicata in posizione semi-centrale, poco distante dalla Piazza Santa Barbara, dove è ubicata la chiesa della Santa Padrona di Paternò e in cui si trovano anche attività commerciali e di ristorazione.

L'accesso all'unità avviene da via Nazario Sauro n. 64 (foto n. 1), e si accede nel vano n. 1 (foto n. 2), da cui dipartono due scale: una in muratura che conduce al piano seminterrato a quota - 1,00 m, dove si trova il vano n. 2 (foto n. 3 - 4); ed una scala prefabbricata in legno che conduce ad un'area soppalcata (foto n. 5). Da una porta a scorrere situata nel soppalco si accede al vano deposito (foto n. 6) e ad un piccolo locale w.c. (foto n. 7).

L'unità in oggetto presenta diverse altezze e precisamente il vano n. 1 ha un'altezza di 3,55 m, le aree soppalcate (vano n. 2, parte del deposito e il locale w.c.) l'altezza è di 2,20 m, ed infine la restante porzione del locale deposito ha un'altezza di 4,45 m, così come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione. La superficie calpestabile dell'intera unità è di 74,01 mq ed una superficie lorda 108,00 mq.

I locali si presentano in discrete condizioni di manutenzione in quanto risultano non utilizzati da diverso tempo, presentano segni di umidità da risalita nei muri del vano n. 2 e nella porzione di muro che costeggia la scala di accesso al vano seminterrato (vano n. 2).



I locali sono rifiniti con pavimento in mattonelle in gress, mentre il w.c. con maiolica. Le pareti sono con pittura per interni. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con saracinesca in ferro. L'immobile è provvisto solo di impianto elettrico ed idrico.

10. DETERMINAZIONE DEL PIÙ 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

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

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 unità immobiliare facente parte di un 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 tamponature in comunione con gli altri fabbricati saranno computate al 50%.

$$S_{calpestabile\ unità} = \text{vano n. 1 (27,32 mq)} + \text{vano n. 2 (15,42 mq)} + \text{soppalco (16,54 mq)} \\ + \text{deposito (12,73 mq)} + \text{w.c. (2,00 mq)} = \mathbf{74,01\ mq}$$

$$S_{comm} = S_{calpest.\ unità} + S_{incidenza\ muri} = 74,01\ mq + 33,99\ mq = 108,00\ mq$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libero nella disponibilità	100 %
----------------	----------------------------	-------



	dal debitore esecutato	
accessibilità	piano terra	+ 5 %
Luminosità	Poco Luminoso	- 5 %
Esposizione e vista	Mista	0 %
Edificio oltre 40 anni	normale	0 %
Riscaldamento	Assente	- 5 %
Tipologia	Uffici	+5%
Posizione	Semi 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 € 600,00 €/mq a € 700,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 650,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 108,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 105 \% = \text{€ } 73.710,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Paternò emerge che il canone di affitto per unità simili in condizioni ordinarie è di 2,90 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 108,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 108,00 \times \text{€/mq* mese } 2,90 \times 12 = \text{€ } 3.758,40$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 3.758,40 \times 0.25 = \text{€ } 939,60$$



Reddito netto annuo:

$$R_n = € 3.758,40 - € 939,60 = € 2.818,80$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $4.0\% < S < 4,3\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 4.00\%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 2.818,80 / 4.00\% = € 70.470,00$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 73.710,00 + € 70.470,00) / 2 = € 72.090,00$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 7 ($C = € 1.500,00$).

In definitiva il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = € 72.090,00 - € 1.500,00 = € 70.590,00$$

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

$$V_{\text{vendita}} = € 70.590,00 - € 70.590,00 \times 0.15 = € 60.001,50 \text{ in c.t. } \underline{\underline{€ 60.000,00}}$$

11. 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:
“Immobile sito in Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 60, part. 5565, sub. 5, cat. A/10, vani 4,0”...
- **Verifica dei dati riportati:** I dati corrispondono a quelli indicati negli atti della procedura esecutiva e il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.



- **Verifica della proprietà in capo al debitore:** Come già riportato al superiore paragrafo 3, l'unità oggetto di esecuzione è pervenuta al debitore esecutato in virtù dell'atto di vendita del 9/06/2011 rep. n. 32.062 ai rogiti del notaio dott. Saporita Paolo.
- **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:** L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1935, a cui sono state apportate modifiche senza la richiesta di autorizzazioni e/o concessioni edilizie. appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per detta unità immobiliare è stata presentata domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 22/09/1986 protocollo n. 24559, pratica n. 1353 in ditta [REDACTED]. Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato al pagamento di somme nei confronti del comune di Paternò e da oneri professionali da conferire ad un tecnico, che lo scrivente ha stimato in € 1.500,00.
- **Verifica se il bene pignorato è occupato dai debitori esecutati o da terzi:** Dal sopralluogo eseguito in data 11/03/2022, si rileva che l'unità oggetto di



esecuzione, è nella disponibilità del debitore esecutato ed è utilizzato come deposito, mentre in passato detta unità immobiliare era utilizzata come studio tecnico del padre del debitore esecutato.

- **Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:** Al superiore paragrafo 9 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 10 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 il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ottenendo così il seguente valore di vendita:

$$V_{\text{appartamento a quarto piano}} = \text{€ } 60.000,00$$

Con la presente che si compone di n. 16 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. Planimetria;
4. Visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;



6. Domanda condono edilizio L.47/85 prot. 10840 del 10/04/1983 con attestazione di versamento oblazione;
7. Elaborata grafico e perizia giurata delle opere allegati alla Domanda di condono edilizio L.47/85 prot. 10840 del 10/04/1983;
8. Nota integrazione documenti emessa dall'ufficio sanatorie del comune di Paternò.

L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia

