



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott. F. Lentano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Proc. Esecutiva Immobiliare N. 141/2022 R.G.

Promossa da: *COMMERFIDI SOC. COOP.*

Elenco elaborati:

- ✓ **Consulenza Tecnica d'Ufficio**
- ✓ *Allegati*
- ✓ *Parcella onorario e spese*

Paternò, lì 14/10/2022

Studio di ingegneria

Ing. Maria Antonella Longo
Via Circumvallazione, 525
95047 Paternò (CT)
Tel. 320/4858576



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott. F. Lentano

**Relazione Tecnica d'Ufficio del C.T.U. Dott. Ing. Maria Antonella Longo nella
proc. Esecutiva immobiliare n. 141/2022 R.G. promossa *COMMERFIDI SOC.
COOP.***

INDICE

PREMESSA	3
<u>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:</u>	
QUESITO A)	8
QUESITO B)	9
QUESITO C)	10
QUESITO D)	10
QUESITO E)	11
QUESITO F)	11
QUESITO G)	14
QUESITI I), J)	14
QUESITO K)	15
QUESITI L),M),N	15
QUESITO O)	20
QUESITI P),Q)	20
CONCLUSIONI	21



PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 141/2022 R.G., il Giudice Dott. F. Lentano nominava la sottoscritta dott. Ing. Maria Antonella Longo iscritta al n. A5174 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e al n. 1407 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, con il mandato:

*“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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

*c. **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 di 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 (iscrizioni, trascrizioni) 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 in 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 costo 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 trovino, 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 interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le



caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

*m. 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, considerando 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. alleggi 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 più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomodata 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 precedente".

Il G.E. concedeva alla scrivente giorni 120 dal giuramento di incarico, per il deposito della relazione peritale; inoltre, si riservava di fissare la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita successivamente al deposito della relazione.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 28/07/2022, ore 9:30, a seguito di avviso con raccomandata A.R. spedita alla parte esecutata in data 20/07/2022 e a mezzo p.e.c. alla parte procedente in data 20/07/2022.

Nella data stabilita la scrivente si è recata in Paternò (CT), Via Petrarca n. 73-75, dove hanno avuto inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza, oltre del sottoscritto CTU, della parte esecutata. *(Vedasi Verbale di sopralluogo allegato D).*

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. B), redigendo altresì le planimetrie dei fabbricati oggetto di esecuzione (all. C), richiedendo le visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa (all. A), acquisendo le visure ipotecarie (all. I), e titolo di proprietà (all. E), *Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria* n. 62 del 18/12/2006 (all. F); *Autorizzazione*



n. 6 del 20/02/2013 per cambio di destinazione d'uso (all. G), *Agibilità* n. 55 del 24/07/2014 (all.H).

Durante tale sopralluogo sono stati raccolti tutti quegli elementi ritenuti utili allo svolgimento del mandato; nell'occasione è stato effettuato un dettagliato rilievo dei luoghi oggetto di causa.

Si fa, altresì, notare che nel corso dell'espletamento dell'incarico peritale, oltre alle indagini svolte in occasione del sopralluogo eseguito, il C.T.U. ha effettuato l'esame degli atti istruttori nonché dei documenti acquisiti presso *l'Agenzia del Territorio*.

Nel seguito si riportano le risposte ai quesiti rispettando la sequenza come da mandato conferito.

Quesito a)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

"1/1 piena proprietà immobili siti in Paternò, distinti al NCEU del comune di Paternò al foglio 51 part. lle 767 sub 8 (C2), 7677 sub 9 (C1)".

Unità immobiliare sita in Paternò, Via Petrarca n. 73, piano terra. part.lla 767 sub. 8.

L'unità immobiliare in oggetto indicata in catasto con particella 767 sub. 8, con accesso dal civico 73 di Via Petrarca in Paternò, risulta ubicato al piano terra di un edificio multipiano che si articola su cinque livelli fuori terra, copertura con tetto a falde inclinate, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato.

Suddetta unità immobiliare risulta raggiungibile tramite accesso da vano scala comune ad altre unità immobiliari attraverso ingresso pedonale dalla via F. Petrarca al civico 73.



L'immobile oggetto di esecuzione si compone di un unico vano ripostiglio per una superficie complessiva netta di 3,22 mq (*vedasi planimetria allegata C*).

Si evidenzia che nel corso delle operazioni peritali suddetto locale deposito non risultava accessibile, e che pertanto, la consistenza viene valutata da quanto visibile e misurabile dall'esterno e dalle aree attigue raggiungibili, considerata tra l'altro la modesta superficie, e da quanto indicato nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare versa in discreto stato conservativo con porta di ingresso in ferro; l'altezza utile è di circa 2,40 m.

Unità immobiliare sita in Paternò, Via Petrarca n. 75, piano terra, part.Illa 767 sub. 9.

L'unità immobiliare in oggetto indicata in catasto con particella 767 sub. 9 ubicata al piano terra, risulta raggiungibile tramite accesso diretto dalla via Petrarca al civico 75.

L'immobile oggetto di esecuzione si compone di locale laboratorio (40,90 mq), deposito (9,87 mq), spogliatoio (1,06 mq), antibagno (0,94 mq), wc (1,32 mq) per una superficie complessiva netta di 54,09 (*vedasi planimetria allegata C*).

L'unità immobiliare, è allo stato attuale non occupata, ed utilizzata come deposito per modeste quantità di materiali di risulta e arredi, versa in discreto stato conservativo; risulta dotata di impianto idrico, elettrico e privo di pavimentazione nel locale laboratorio; l'altezza utile è di circa 3,60 m e altezza controsoffitto è di 3,35 m.

Quesito b)

In riferimento alla identificazione dei dati catastali degli immobili, come si evince dalle visure catastali, essi sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 51 part. 767, sub 8, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, per proprietà 1/1 al debitore [REDACTED]; al foglio 51 part. 767, sub 9, categoria C/1, classe



5, consistenza 48 mq, superficie totale 63 mq per proprietà 1/1 al debitore [REDACTED]

Gli immobili, nel loro insieme, risultano confinanti con Via Francesco Petrarca, con ingresso e vano scala del fabbricato, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri attuali confini.

Quesito c)

Le unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 51 part. 767, sub 8 piano terra, sub 9 piano terra risultano, in proprietà all'esecutato [REDACTED] nella misura di 1/1.

Si riferisce che, come si evince dalle dichiarazioni riportate in seno all'atto di proprietà, alla data dell'atto di *Donazione* del 02/03/2020, la parte eseguita era celibe. (Vedasi Allegato E).

Quesito d)

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione emerge che la proprietà delle unità immobiliari in oggetto foglio 51 particella 767 sub 8 e sub 9, sono pervenute al debitore eseguitato [REDACTED] per atto di *Donazione* del 02/03/2020 ai rogiti del dott. Giuseppe Pappalardo notaio in Paternò, Rep. N. 10269, raccolta n. 2831, registrato a Catania in data 03/03/2020 al n. 6999 S. 1T e trascritto al n. 12612/6217 il 03/03/2020.

Come si evince dalla relazione notarile alla data del 23/05/2022 riguardo la storia del dominio ventennale, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione indicati al foglio 51, particella 767, sub. 8 e 9, sono state rilevate le seguenti provenienze e formalità:

“Detti Immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, a [REDACTED] nato a Paternò il 31 gennaio 1962, in virtù dell'atto di donazione del 2



marzo 2020, a rogito notaio Giuseppe Pappalardo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 3 marzo 2020 ai nn. 12612/6217, da potere di [REDACTED] nato a Paternò il 10 settembre 1937 e [REDACTED], nata a Paternò il 19 febbraio 1940. Ai dante causa, [REDACTED] e [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione di beni, erano pervenuti per aver edificato su suolo, individuato in catasto con la particella 767, acquistato con atto di compera del 23 settembre 1965, a rogito notaio Luigi Lojacono, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 8 ottobre 1965 ai nn. 35036/29313.”

Quesito e)

Dagli accertamenti condotti dalla scrivente si riferisce che la documentazione prodotta in atti è sufficiente all'espletamento del mandato pertanto non risulta necessaria una eventuale integrazione da parte del creditore.

Quesito f)

Formalità, ipoteche e pignoramenti inerenti all'unità immobiliare sita in Paternò, Via Francesco Petrarca n. 73, piano terra, sub. 8

- *TRASCRIZIONE* del 03/03/2020 - Registro Particolare 6217 Registro Generale 12612 Pubblico Ufficiale PAPPALARDO GIUSEPPE Repertorio 10269/2831 del 02/03/2020. ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA.
- *ISCRIZIONE* del 05/01/2022 - Registro Particolare 15 Registro Generale 301 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 5256/2014 del 15/12/2014. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- *TRASCRIZIONE* del 10/05/2022 - Registro Particolare 15542 Registro Generale 20467 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1521/2022 del 10/02/2022.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Formalità, ipoteche e pignoramenti inerenti all'unità immobiliare sita in Paternò, Via Francesco Petrarca n. 75, piano terra, sub. 9

- *TRASCRIZIONE* del 03/03/2020 - Registro Particolare 6217 Registro Generale 12612 Pubblico Ufficiale PAPPALARDO GIUSEPPE Repertorio 10269/2831 del 02/03/2020. ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA.

- *ISCRIZIONE* del 05/01/2022 - Registro Particolare 15 Registro Generale 301 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 5256/2014 del 15/12/2014. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- *TRASCRIZIONE* del 10/05/2022 - Registro Particolare 15542 Registro Generale 20467 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1521/2022 del 10/02/2022.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(vedasi allegato I).

Formalità, ipoteche e pignoramenti inerenti il debitore esecutato XXXXXXXXXX

- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 07/04/2006 - Registro Particolare 14427 Registro Generale 24678 Pubblico Ufficiale DORIA FRANCESCO Repertorio 83935/17073 del 31/03/2006. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Immobili siti in Ragalna (CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE



- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 28/07/2014 - Registro Particolare 21022
Registro Generale 28888 Pubblico Ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio
86458/15420 del 21/07/2014. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Immobili siti in Ragalna (CT)

SOGGETTO VENDITORE

- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 03/03/2020 - Registro Particolare 6217
Registro Generale 12612 Pubblico Ufficiale PAPPALARDO GIUSEPPE Repertorio
10269/2831 del 02/03/2020. ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA.

Immobili siti in Paternò (CT)

SOGGETTO DONATARIO

- *ISCRIZIONE CONTRO* del 05/01/2022 - Registro Particolare 15 Registro
Generale 301 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 5256/2014 del
15/12/2014. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO DEBITORE

- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 10/05/2022 - Registro Particolare 15542
Registro Generale 20467 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio
1521/2022 del 10/02/2022.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Paternò (CT)

(vedasi allegato I).



Quesito g)

I dati catastali corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento sia nelle visure che nelle planimetrie catastali.

Quesiti i), j)

Unità immobiliare sita in Paternò, Via Francesco Petrarca n. 73, piano terra sub. 8; Via Francesco Petrarca n. 75 piano terra sub 9.

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di progetto approvato con "Titolo abilitativo Edilizio in Sanatoria" n. 62 rilasciata dal Comune di Paternò il 18/12/2006; che è stata rilasciata "Autorizzazione" n. 6 rilasciata dal Comune di Paternò il 20/02/2013 inerente il progetto di rimodulazione e variazione della destinazione d'uso da bottega a laboratorio; che è stata altresì rilasciata Agibilità n. 55 del 24/07/2014 per l'unità immobiliare censita al foglio 51, part. lla 767, sub. 9 adibita a bottega artigianale laboratorio.

Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione sub. 8 e sub. 9, si evince che sono non state apportate variazioni di volume o superficie, né modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.

Si riferisce, altresì, che lo stato dei luoghi delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è conforme a quanto previsto nel sopra menzionato progetto di variazione della destinazione d'uso "Autorizzazione" n. 6 rilasciata dal Comune di Paternò il 20/02/2013 eccetto l'apertura di un vano porta sulla parete Sud del sub 9 in comune con il vano scala dell'edificio.



Pertanto, risulta necessario il ripristino dei luoghi allo stato originario consistente nella chiusura del vano porta esistente non conforme alla planimetria catastale e al progetto mediante la rimozione della porta, la posa in opera di mattoni e intonaco per una superficie complessiva di circa 2,00 mq per un costo valutabile in circa (250,00 €/mq * 2,00 mq) = € 500,00.

Si specifica che, a seguito del progetto di variazione di destinazione d'uso da bottega a laboratorio approvato con la sopracitata autorizzazione n. 6 del 20/02/2013, è stata presentata pratica catastale all'Ufficio Agenzia del Territorio per adeguamento di categoria catastale; tuttavia, nonostante in tale pratica sia stata proposta classamento e rendita C3 (Laboratori per arti e mestieri), l'ufficio di competenza ha provveduto a rettificare la categoria presentata conservando quella attuale C1 (Negozzi e botteghe), come si evince dalla visura storica catastale allegata. *(Vedasi allegato A)*

Quesito k)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, non risultavano occupate in quanto si presentavano adibite al deposito di materiale e arredi di risulta.

Quesiti l),m),n)

Unità immobiliare sita in Paternò, Via Francesco Petrarca n. 73, piano terra sub.

8.

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.



Stima col metodo comparativo

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, 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, i muri in comune con altre unità verranno computati al 50%. Effettuando i calcoli si ottiene:

$$S_{scalpest.} = (\text{deposito}) 3,22 \text{ mq} = 3,22 \text{ mq}$$

$$S_{comm} = S_{scalpest.} + \text{muri perim.} = 3,22 + 0,81 = 4,03 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Unità immobiliare piano terra adibito a deposito 100%

Stato locativo	Non occupata	0%
Luminosità	Poco luminoso	-10%
Esposizione e vista	Interna	-10%
Edificio da oltre 20 anni	Discreta condizione	-10%
Tipologia	Residenziale	0%
Posizione	Semicentrale	-10%

K =60%

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

Facendo riferimento una indagine 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 $V_{€}/mq = 700,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 4,03 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} \times 60\% = \text{€ } 1.692,60$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq*mese, riferito ad un immobile nelle attuali condizioni e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 4,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } mq \ 4,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 120,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 120,00 \times 0.25 = \text{€ } 30,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 120,00 - \text{€ } 30,00 = \text{€ } 90,00$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,60\%$

Valore unità:

$$V = \text{€ } 90,00 / 3,60\% = \text{€ } 2.500,00$$

Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{imm} = (\text{€ } 1.692,60 + \text{€ } 2.500,00) / 2 = \text{€ } 2.096,30$$

Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore nelle attuali condizioni risulta:



$V = € 2.096,30 - € 2.096,30 \times 0,15 = € 2.096,30 - € 314,45 = € 1.781,86$ approssimabile
in cifra tonda a **€ 2.000,00**.

Unità immobiliare sita in Paternò, Via Francesco Petrarca n. 75, piano terra sub.

9.

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.

Stima col metodo comparativo

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, 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, i muri in comune con altre unità verranno computati al 50%. Effettuando i calcoli si ottiene:

$Scalpest. = (\text{laboratorio}) 40,90 \text{ mq} + (\text{deposito}) 9,87 \text{ mq} + (\text{spogliatoio}) 1,06 \text{ mq} +$
 $(\text{antibagno}) 0,94 \text{ mq} + (\text{wc}) 1,32 = 54,09 \text{ mq}$

$S_{comm} = Scalpest + \text{muri perim} + \text{muri int.} = 54,09 + 7,07 + 1,11 = 62,27 \text{ mq}$



Determinazione del coefficiente di merito (K)

Unità immobiliare piano terra adibito a laboratorio 100%

Stato locativo	Non occupata	0%
Luminosità	Luminoso	+10%
Esposizione e vista	Esterna	0%
Edificio da oltre 20 anni	Discreta condizione	-10%
Tipologia	Commerciale	+10%
Posizione	Semicentrale	-10%

K = 100%

Determinazione del valore di mercato unitario (V€/mq)

Facendo riferimento una indagine 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€/mq = 1.100,00 €/mq

In definitiva si ottiene

$$V_m = 62,27 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 68.497,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 7,00 €/mq*mese, riferito ad un laboratorio e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 62,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 62,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 7,00 \times 12 = \text{€ } 5.208,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 5.208,00 \times 0,25 = \text{€ } 1.302,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 5.208,00 - \text{€ } 1.302,00 = \text{€ } 3.906,00$$



Saggio di capitalizzazione S = 6,25 %

Valore unità:

$$V = \text{€ } 3.906,00 / 6,25\% = \text{€ } 62.496,00$$

Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{imm}} = (\text{€ } 68.497,00 + \text{€ } 62.496,00) / 2 = \text{€ } 65.496,50$$

Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = \text{€ } 65.496,50 - \text{€ } 65.496,50 \times 0.15 = \text{€ } 65.496,50 - \text{€ } 9.824,48 = \text{€ } 55.672,02$$

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato il costo del ripristino allo stato originario pari a circa € 500,00.

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{\text{att}} = \text{€ } 55.672,02 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 55.172,02 \text{ approssimabile in cifra tonda a } \text{€ } 55.000,00.$$

Quesito o)

In riferimento alla documentazione fotografica e alle planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di pignoramento vedasi gli allegati A e B alla presente relazione.

Quesiti p),q)

I cespiti staggiti non risultano essere né beni indivisi né beni pignorati in quota.

Le due unità immobiliari pignorate posseggono autonoma identificazione catastale e funzionale con ingresso separato, sebbene attigui sul lato Sud, e che per tale motivo sono state stimate separatamente in quanto vendibili anche singolarmente.



CONCLUSIONI

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

“1/1 piena proprietà immobili siti in Paternò, distinti al NCEU del comune di Paternò al foglio 51 part. lle 767 sub 8 (C2), 7677 sub 9 (C1)”.

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PATERNO', VIA FRANCESCO PETRARCA N. 73,
PIANO TERRA SUB. 8.**

SUPERFICIE PIANO TERRA	
DEPOSITO	3,22 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE P. T.	3,22 MQ
MURI INTERNI E PERIMETRALI	0,81 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	4,03 MQ
ALTEZZA UTILE	2,40 M

DATI CATASTALI IMMOBILE

COMUNE	PATERNO'
FOGLIO	51
PARTICELLA	767
SUBALTERNO	8
CATEGORIA	C/2 (MAGAZZINI E DEPOSITI)
PROPRIETA'	██████████ (1/1)



CLASSE	6
CONSISTENZA	3 MQ
SUPERFICIE CATASTALE	4 MQ

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di progetto approvato con "Titolo abilitativo Edilizio in Sanatoria" n. 62 rilasciata dal Comune di Paternò il 18/12/2006.

Si riferisce, inoltre, che lo stato dei luoghi è conforme a quanto previsto nel progetto di variazione della destinazione d'uso *Autorizzazione* n. 6 rilasciata dal Comune di Paternò il 20/02/2013.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	2.096,30 €
RIDUZIONE DEL 15% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-314,45 €
<u>VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE</u>	1.781,86 €

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 1.781,86 approssimabile in cifra tonda a **€ 2.000,00** (*diconsi duemila Euro*).



**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PATERNO', VIA FRANCESCO PETRARCA N. 75,
PIANO TERRA SUB. 9.**

SUPERFICIE PIANO TERRA	
LABORATORIO	40,90 MQ
DEPOSITO	9,87 MQ
SPOGLIATOIO	1,06 MQ
ANTIBAGNO	0,94 MQ
WC	1,32 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	54,09 MQ
<i>MURI INTERNI E PERIMETRALI</i>	<i>8,18 MQ</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	62,27 MQ
ALTEZZA UTILE	3,60 M 3,35 M (CONTROSOFFITTO)

DATI CATASTALI IMMOBILE

COMUNE	PATERNO'
FOGLIO	51
PARTICELLA	767
SUBALTERNO	9
CATEGORIA	C/1 (NEGOZI E BOTTEGHE)
PROPRIETA'	██████████ (1/1)
CLASSE	5
CONSISTENZA	48 MQ
SUPERFICIE CATASTALE	63 MQ



ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di progetto approvato con "*Titolo abilitativo Edilizio in Sanatoria*" n. 62 rilasciata dal Comune di Paternò il 18/12/2006; che è stata rilasciata "*Autorizzazione Edilizia*" n. 6 rilasciata dal Comune di Paternò il 20/02/2013 e relativo progetto di rimodulazione e variazione della destinazione d'uso da bottega a laboratorio; che è stata altresì rilasciata Agibilità n. 55 del 24/07/2014 per l'unità immobiliare censita al foglio 51, part. lla 767, sub. 9 adibita a bottega artigianale laboratorio. Si riferisce, inoltre, che lo stato dei luoghi è conforme a quanto previsto nel sopra menzionato progetto di variazione della destinazione d'uso *Autorizzazione* n. 6 rilasciata dal Comune di Paternò il 20/02/2013 eccetto l'apertura di un vano porta sulla parete Sud del sub. 9 in comune con il vano scala dell'edificio.

PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

Per la regolarizzazione delle modifiche eseguite risulta necessario il ripristino dei luoghi allo stato originario consistente nella chiusura del vano porta esistente non conforme alla planimetria catastale e al progetto mediante la rimozione della porta, la posa in opera di mattoni e intonaco per una superficie complessiva di circa 2,00 mq per un costo valutabile in circa $(250,00 \text{ €/mq} * 2,00 \text{ mq}) = \text{€ } 500,00$.



VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	65.496,50 €
RIDUZIONE DEL 15% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-9.824,48 €
COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE	-500,00€
<u>VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE</u>	55.172,02 €

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 55.172,02 approssimabile in cifra tonda a **€ 55.000,00** (*diconsi cinquantacinquemila Euro*).

Con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte, la scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

Allegato A – Documentazione catastale

- ✓ *Visure catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*

Allegato B – Documentazione fotografica

Allegato C – Planimetrie dei luoghi

- ✓ *Planimetrie delle unità immobiliari*
- ✓ *Planimetrie con indicazione dei punti di ripresa*
- ✓ *Planimetrie con indicazione delle difformità*

Allegato D – Verbale di sopralluogo

Allegato E – Titolo di proprietà

Allegato F – Progetto originario

- ✓ *Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 62 del 18/12/2006*
- ✓ *Grafici*



Allegato G – Progetto variazione destinazione d’uso

✓ *Autorizzazione n. 6 del 20/02/2013*

✓ *Grafici*

Allegato H - Agibilità n. 55 del 24/07/2014

Allegato I - Ispezioni ipotecarie

Allegato L – Ricevute invio comunicazione inizio operazioni peritali

IL C.T.U.

dott. Ing. Maria Antonella Longo

