

Dott. Ing. Giuseppe Sapia

Via Lombardia n°19 - 95047 Paternò (CT)
Cell:3286295590 e-mail: sapiagiuseppe@alice.it
Pec: giuseppe.sapia@ingpec.eu
Partita Iva: 05030070873 C.F.:SPAGPP78M11C351G

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 220/22 R.G.Es.

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

*Immobile di civile abitazione sito nel Comune di Paternò, via Micale 6,
Rif. Catastale Foglio 60 Particella 357 Sub 2*

Il C.T.U. incaricato

Dott. Ing. Giuseppe Sapia



INDICE

1. PREMESSE	2
2. SOPRALLUOGO	4
3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	5
4. STIMA DELL'IMMOBILE	12
5. CONCLUSIONI	15

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 2 – PLANIMETRIE CATASTALI
- ALLEGATO 3 – VISURA CATASTALE STORICA
- ALLEGATO 4 – CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA URBANISTICA
- ALLEGATO 6 – DISTRIBUZIONE DEI LOCALI E DIFFORMITA'
- ALLEGATO 7 – QUOTAZIONI IMMOBILIARI – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 8 – ORTOFOTO CON UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- ALLEGATO 9 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 10 – ATTO DI COMPRAVENDITA



1. PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Sapia iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6621, con studio in Paternò (CT), via Lombardia n. 19, nella qualità di Tecnico Incaricato C.T.U. in merito alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.220/2022, con il presente elaborato espleta l'incarico di stima immobiliare conferitogli con apposito "*Verbale di conferimento di incarico di stima*" relativamente all'immobile di cui all'epigrafe e di seguito meglio descritto sito nel Comune di Paternò (CT), via Micale n.6, di proprietà del Sig. Debitore, così per come generalizzato nell'elaborato distinto dalla presente relazione "Generalità Debitore". Nel dettaglio, di seguito, si provvederà ad esplicitare i seguenti quesiti richiesti:

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 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 (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. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se ***l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:*** qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

j. 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;

k. 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^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01***, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del ***D.L. 269/2003***, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie 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;

l. 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***);

m. 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 da essa 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;

*n. 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;***

o. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in 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;

p. allegghi 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;

*q. 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;*

*r. 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 di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più 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.*

2. SOPRALLUOGO

Durante il sopralluogo effettuato il 17/02/2023 nell'immobile di cui in premessa, il sottoscritto ha preso visione dei luoghi rilevando tutti i parametri tecnici utili al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Si è dunque prodotta una



esauriente documentazione fotografica, da cui poter cogliere tutte le sfumature prese in considerazione al fine di effettuare una stima completa ed esaustiva dell'immobile. Si è redatto nell'occasione apposito verbale di sopralluogo riportato in ALLEGATO 1.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Quesito a)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Paternò (CT), via Micale n.6. Esso consiste in un appartamento con relativa soprastante terrazza ubicati rispettivamente ai piani primo e secondo di un edificio sviluppato su due livelli fuori terra oltre la suddetta soprastante terrazza. Il fabbricato è accessibile per mezzo di un portoncino identificato al civico n.6, dal quale si guadagna il corpo scala comune e dunque gli immobili oggetto di stima.

Da quanto desunto dall'Atto di Compravendita riportato in ALLEGATO 10, dalla documentazione del procedimento ed in particolare dal Contratto di Mutuo, nel confronto con le risultanze catastali e da quanto constatato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere confinante nell'insieme: con proprietà Ali o suoi aventi causa, con proprietà Trifoglio o suoi aventi causa e con vano scala, salvo se altri.

L'immobile in questione, viste le risultanze catastali, riportate in ALLEGATO 2 e ALLEGATO 3, risulta così censito:

- Immobile ad indirizzo via Micale n.6, Piano 1-2, Catasto Fabbricati al foglio n.60, particella n.357, sub n.2, categoria A/3, classe n.2, consistenza 5 vani, rendita € 222,08, superficie di 109 mq, superficie escluse aree scoperte 97 mq.

L'intestazione risulta essere a carico del Sig. Debitore, per la quota intera (1/1) in regime di separazione dei beni.

Quesito b)

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento rep. n.2894 del 23/05/2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con presentazione n. 14 del 20/06/2022, e registrata al Registro generale con n. 27455 ed al Registro particolare con n. 20768, sono corretti. Il pignoramento colpisce l'immobile oggetto di perizia per la quota intera, spettante al debitore.

Quesito c)

L'immobile in questione risulta essere pervenuto per l'intera piena proprietà al Sig. Debitore, per averlo ricevuto giusto atto di compravendita n. 49156 del Repertorio, n. 10350 della Raccolta, del 25/10/2017, rogato dalla Dott.ssa Portale Carmela, Notaio in Catania, trascritto il 22/11/2017 ai nn.ri 43422/33103, da potere dei Sigg.ri: 



nata a Paternò il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] per la quota di 6/18;
 [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 6/18; [REDACTED], nato a [REDACTED]
 codice fiscale: [REDACTED], per la quota di 1/18; [REDACTED],
 nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] per la quota di 5/18.
 Si riporta il suddetto Atto in ALLEGATO 10. La visura catastale storica riportata in
 ALLEGATO 3 conferma l'intera piena proprietà del bene in capo al Sig. Debitore.

Quesito d)

In seguito al riscontro effettuato sull'Atto di Compravendita riportato in ALLEGATO 10
 e sulla Relazione Notarile depositata in atti del processo, a firma della Dott.ssa Giulia Messina
 Vitrano, notaio in Corleone (PA), l'immobile in questione risulta essere pervenuto per l'intera
 piena proprietà al Sig. Debitore, per averlo ricevuto giusto atto di compravendita n. 49156 del
 Repertorio, n. 10350 della Raccolta, del 25/10/2017, rogato dalla Dott.ssa Portale Carmela,
 Notaio in Catania, trascritto il 22/11/2017 ai nn.ri 43422/33103, da potere dei Sigg.ri:

[REDACTED], nata [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 6/18; [REDACTED] nato a Paternò il 19 luglio 1955,
 codice fiscale: [REDACTED], per la quota di 6/18; [REDACTED], nato a
 [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/18;
 [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 5/18.

Ai venditori era pervenuto: 1) ai soli Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] ragione di 6/18: - in parte, 4/18, per successione legittima in morte della madre,
 Sig.ra [REDACTED] che era nata [REDACTED]
 deceduta in data 25/01/2012, giusta Denuncia di Successione n.5828 volume 9990 del
 30/12/2014, Agenzia delle Entrate, Ufficio Successioni di Catania – Sezione Adrano, trascritta in
 data 16/11/2015 ai nn.ri 44096/29274 (Accettazione tacita trascritta il 22/11/2017 ai nn.ri
 43419/33100); - in parte, 2/18, per successione legittima in morte del padre, Sig.
 [REDACTED] era nato a [REDACTED] ed ivi
 deceduto in data 16/07/2013, giusta Denuncia di Successione n.5831 volume 9990 del
 30/12/2014, Agenzia delle Entrate, Ufficio Successioni di Catania – Sezione Adrano, trascritta in
 data 16/11/2015 ai nn.ri 44097/29275 (Accettazione tacita trascritta il 22/11/2017 ai nn.ri
 43420/33101); - in parte, 6/18, per successione legittima in morte della zia ex sore,
 [REDACTED] che era [REDACTED] ed ivi deceduta in data
 07/05/2014, giusta Denuncia di Successione n.5832 volume 9990 del 30/12/2014, Agenzia delle



Entrate, Ufficio Successioni di Catania – Sezione Adrano, trascritta in data 23/10/2015 ai nn.ri 40354/27169 (Accettazione tacita trascritta il 22/11/2017 ai nn.ri 43421/33102); 2) ai soli Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per i restanti diritti di piena proprietà pari a 6/18 indivisi, nel modo che segue: A) per 5/18 al solo Sig. [REDACTED] in parte, 2/18, in virtù della successione legittima in morte della madre Sig.ra [REDACTED] a [REDACTED] ed ivi deceduta in data 25/01/2012, giusta Denuncia di Successione n.5828 volume 9990 del 30/12/2014, Agenzia delle Entrate, Ufficio Successioni di Catania – Sezione Adrano, trascritta in data 16/11/2015 ai nn.ri 44096/29274 (Accettazione tacita trascritta il 22/11/2017 ai nn.ri 43419/33100); - in parte, 3/18, per successione legittima in morte della zia ex sorella [REDACTED] che era nata a Paternò (CT) in data 21/08/1934 ed ivi deceduta in data 07/05/2014, giusta Denuncia di Successione n.5832 volume 9990 del 30/12/2014, Agenzia delle Entrate, Ufficio Successioni di Catania – Sezione Adrano, trascritta in data 23/10/2015 ai nn.ri 40354/27169 (Accettazione tacita trascritta il 22/11/2017 ai nn.ri 43421/33102); B) il restante diritto di piena proprietà pari all'altro 1/18 al solo Sig. [REDACTED], in virtù della successione legittima in morte del nonno paterno, Sig. [REDACTED] e era [REDACTED] in data 17/04/1926 ed ivi deceduto in data 16/07/2013, giusta Denuncia di Successione n.5831 volume 9990 del 30/12/2014, Agenzia delle Entrate, Ufficio Successioni di Catania – Sezione Adrano, trascritta in data 16/11/2015 ai nn.ri 44097/29275, in rappresentazione del padre rinunciante, Sig. [REDACTED] giusto atto di rinuncia all'eredità ai rogiti del Notaio Onorio Testoni Blasco di Sciacca del 20/12/2013, Repertorio n.774, registrato a Catania in data 24/12/2013 al n.22943 (Accettazione tacita trascritta il 22/11/2017 ai nn.ri 43420/33101).

Alle de cuius, Sigg.re [REDACTED] A, il bene pervenne loro nel modo che segue: - in ragione di 3/18 indivisi ciascuno, in virtù della successione legittima in morte della madre, Sig.ra [REDACTED] era nata a [REDACTED] ed ivi deceduta in data 27/08/1987, giusta Denuncia di Successione n.39, volume 2467 del 26/02/1988, Ufficio Successioni di Catania; in ragione di 6/18 indivisi ciascuno, in virtù della successione legittima in morte del padre, Sig. [REDACTED] che era nato [REDACTED] ed ivi deceduto in data 28/03/1996, giusta Denuncia di Successione n.41, volume 3239 del 25/11/1996, Ufficio Registro Successioni di Catania, trascritta in data 29/11/2012 ai nn.ri 59566/48364.

A [REDACTED], la quota di propria pertinenza era pervenuta per successione legittima sopra citata in morte di [REDACTED] che era nata a [REDACTED] (CT) in data [REDACTED] ivi deceduta in data [REDACTED] giusta Denuncia di Successione



n.5828 volume 9990 del 30/12/2014, Agenzia delle Entrate, Ufficio Successioni di Catania – Sezione Adrano, trascritta in data 16/11/2015 ai nn.ri 44096/29274.

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento non risultano ulteriori provenienze a favore dei coniugi [REDACTED]

Quesito e)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che la documentazione acquisita in sede di giuramento mediante accesso al fascicolo elettronico sia completa. Inoltre, al fine di reperire informazioni circa la situazione amministrativa dell'immobile, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso il competente Ufficio Tecnico di Paternò la documentazione urbanistica (ALLEGATO 5), nonché, presso gli studi del Notaio in Catania Dott.ssa Carmela Portale, l'atto di compravendita dell'immobile in oggetto (ALLEGATO 10).

Quesito f)

In seguito al riscontro effettuato sulla relazione notarile depositata in atti del processo, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), sull'immobile in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN.RI 43423/5808 del 22/11/2017. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 25/10/2017 notaio Carmela Portale di Catania rep. 49157. A favore di Credito Siciliano SPA, con sede in Acireale c.f. 04226470823 (domicilio eletto in Acireale via Sclafani 40/B. Contro Sig. Debitore. Capitale euro 50.000, ipoteca euro 100.000, durata anni 17;
- TRASCRIZIONE NN.RI 27455/20768 del 20/06/2022, verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 23/05/2022 rep. 2894. A favore di Cassa Depositi e Prestiti SPA con sede in Roma, c.f. 80199230584. A carico del Sig. Debitore.

Quesito g)

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione (planimetrie e visura catastale storica riportati in ALLEGATO 2 e ALLEGATO 3), si è provveduto alla verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. In particolare, da quanto desunto dalla visura catastale, l'immobile in oggetto risulta censito in Catasto Fabbricati, al Foglio n.60, Particella n.357, sub n.2, categoria A/3, classe n.2, consistenza 5 vani, rendita € 222,08. L'indirizzo riportato su di essa, conforme alla toponomastica attuale sui luoghi, risulta Via Micale n.6 Piano 1-2. La suddetta visura catastale, inoltre, riporta, correttamente, da quanto desunto dall'Atto di Compravendita, l'intera piena proprietà in capo al Sig. Debitore in regime di separazione dei beni. Tali dati risultano conformi



a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Nelle planimetrie catastali datate 10/08/1978 risultano indicati i diversi vani, pressoché coincidenti con quanto accertato in sede di sopralluogo. Si è provveduto ad indicare le difformità riscontrate rappresentandole graficamente in ALLEGATO 6. In particolare, al piano primo si registra la presenza di una porta/finestra, in corrispondenza del vano scala, che conduce al balcone sul pozzo di luce, non riportata in planimetria catastale, nonché di una porta/finestra, ubicata in corrispondenza della cameretta, che conduce anch'essa al balcone sul pozzo di luce, in luogo di una finestra rappresentata in planimetria catastale. Tali minime difformità sono verosimilmente riconducibili ad errori di rappresentazione grafica in sede di redazione delle suddette planimetrie catastali e non ad opere realizzate senza titolo. A conferma di ciò, peraltro, si rileva come la configurazione dei suddetti elementi accertata in sede di sopralluogo risulti conforme a quanto riportato nei grafici del titolo edilizio acquisito, e pertanto regolarmente assentita. Al piano secondo si registra la mancata rappresentazione dei vani ripostiglio con soprastante tettoia, riconducibile probabilmente all'avvenuta realizzazione degli stessi in epoca successiva, ma regolarmente assentiti con titolo edilizio di seguito meglio specificato. Al piano primo l'altezza dei locali misurata è pari a 3,20 m in luogo degli indicati 4,00 m. Anche al piano secondo si registra un'errata indicazione dell'altezza dei locali ripostiglio, rilevata in 2,30 m in luogo dei riportati 3,00 m. Tali discrepanze appaiono, anche in questo caso, riconducibili ad imprecisioni grafiche. Per ulteriori dettagli si rimanda alle piante ricostruite a seguito di accertamenti in fase di sopralluogo, ed alla sovrapposizione delle difformità sulle planimetrie catastali, riportate in ALLEGATO 6.

Quesito h)

L'immobile oggetto di pignoramento, è destinato a civile abitazione e ricade in zona A "Centro Storico", secondo il P.R.G. vigente, risalente al 1995. Non vi sono terreni di pertinenza, per cui risulta superfluo reperire il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito i)

Non trattasi di immobile di edilizia residenziale pubblica.

Quesito j)

L'immobile in oggetto, così per come dichiarato dalla parte venditrice in seno all'Atto di Compravendita del 25/10/2017, riportato in ALLEGATO 10, che assegnava la proprietà al Sig. Debitore, risulta *"realizzato in esecuzione e conformità del nulla osta rilasciato dal Comune di Paternò in data 10 maggio 1966 e relativa concessione edilizia, rilasciata dalla competente Autorità Comunale in data 18 gennaio 2007, n.2116"*. Si dichiarava inoltre che *"successivamente alla costruzione, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, non sono stati apportati interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che ne avrebbero richiesto il preventivo"*



rilascio di autorizzazioni amministrative". Oggi, reperito il suddetto titolo edilizio in sanatoria, Concessione Edilizia in Sanatoria n.2116 del 30/11/2006, iscritta al n.23 del Registro Notifiche in data 18/01/2007, ed esperite le verifiche di congruità a quanto accertato in sede di sopralluogo, non risultano difformità, a meno della differente ubicazione di una porta interna al piano primo, quest'ultima ritenuta irrisoria e assolutamente prescindibile dalla regolarità urbanistica dell'immobile. Sempre in sede di compravendita, si dichiarava altresì *"che il bene in oggetto è privo di certificato di abitabilità"*. Si riporta in ALLEGATO 6 la sovrapposizione della configurazione assentita con titolo edilizio, a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Quesito k)

Per quanto descritto al superiore paragrafo j), l'immobile oggetto della presente C.T.U. non presenta difformità urbanistiche. Diversamente, invece, risultano talune difformità catastali, ed in particolare per quanto concerne la rappresentazione grafica delle planimetrie, dovute come detto, peraltro, in parte ad errori di rappresentazione grafica ed in parte alla realizzazione, autorizzata con regolare titolo edilizio, dei due piccoli ripostigli al piano secondo, evidentemente successiva alla redazione della planimetria di impianto. Dette difformità sono sanabili mediante procedura di aggiornamento catastale con pratica DOCFA, per la quale si ritiene poter assumere quale valore di spesa inclusivo di competenze tecniche, diritti di segreteria ed ulteriori imprevisti la cifra arrotondata pari ad € 1.000,00, necessaria al ripristino della conformità catastale dell'immobile.

Quesito l)

Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra Pappalardo Iolanda e famiglia, incluse le due figlie minorenni, quale locataria dello stesso giusto contratto di locazione ad uso abitativo del 11/10/2021 (ALLEGATO 4), registrato presso Agenzia delle Entrate, al n. 014328 - serie 3T, codice identificativo TXN21T014328000DD, per la durata di n.4 anni intercorrenti tra il 15/07/2021 al 14/07/2025, tacitamente rinnovabili, e per il canone annuo di € 2.500,00. Il prezzo concordato tra le parti, a parere dello scrivente, appare congruo in quanto in linea con gli indirizzi del mercato immobiliare di zona attuale.

Quesito m)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Paternò (CT), via Micale n.6. L'area, ad uso residenziale, su cui esso ricade è situata nella fascia *"centrale/centro storico"*, come si evince dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportata in ALLEGATO 7. Si allega ortofoto con ubicazione dell'immobile in ALLEGATO 8.

Situato nel pieno del centro storico del comprensorio paternese, risulta facilmente collegabile alle principali arterie della zona e pertanto consente di poter disporre di tutti i principali servizi



presenti nelle immediate vicinanze. Il contesto ove trovasi l'immobile in oggetto prevede principalmente la presenza di abitazioni civili, anche storiche, realizzate perlopiù durante gli anni '50-'60 ed organizzate su palazzi con più elevazioni fuori terra.

L'edificio ove risulta collocato l'immobile oggetto di pignoramento presenta struttura in muratura portante, con copertura a terrazzo lastrico-solare. I prospetti risultano semplicemente intonacati, senza alcuno strato di finitura. I terrazzini posti a primo e secondo piano versano in condizioni di naturale degrado fisiologico per esposizione agli agenti atmosferici, ma con evidenti difetti di manutenzione.

In corrispondenza del civico n.6, e per mezzo di un portoncino in ferro con inserti in vetro, si guadagna l'accesso al vano scala dell'edificio in oggetto, da cui al piano primo si accede all'immobile pignorato. Il vano scala anzidetto risulta spazioso e luminoso, grazie alle aperture dislocate ai diversi livelli, con discreti livelli di finitura e taluni segni di bagnamenti per infiltrazioni d'acqua meteorica non ripristinati. Al piano primo, trovasi un pianerottolo con una porta/finestra che consente l'accesso al balcone di pertinenza dell'immobile esecutato su pozzo luce. In corrispondenza del medesimo pianerottolo, e per mezzo di un portone in legno, si guadagna l'accesso principale all'appartamento oggetto di stima. All'ingresso trovasi un corridoio avente dimensioni principali (4,70x0,95) mq, con apertura finestrata, che disimpegna sui diversi vani. In particolare, si guadagna la camera da letto matrimoniale avente dimensioni principali (3,65x4,70) mq, con porta/finestra che affaccia su balcone con sviluppo a L (lunghezza complessiva pari a circa 10,45 m e larghezza pari a circa 0,90 m) sui prospetti nord/est. Dal suddetto corridoio, si guadagna l'accesso ad un'ampia cucina avente dimensioni principali (4,70x4,00) mq, e, da quest'ultima, la cameretta singola avente dimensioni principali (2,35x3,30) mq, con porta/finestra su balcone che affaccia sul pozzo di luce. Dalla cameretta, si guadagna, procedendo verso sud, la lavanderia avente dimensioni principali (3,35x2,50) mq con finestra alta di luce. Da qui, infine, si accede al w.c. avente dimensioni principali (1,25x2,00) mq con finestra su pozzo di luce. Quest'ultimo, avente dimensioni principali (3,45x2,25) mq, risulta confinato sui prospetti nord/ovest da un balcone con sviluppo a L, avente lunghezza complessiva pari a circa 5,50 m e larghezza pari a circa 0,80 m. Dal vano scala, si guadagna il piano secondo, anch'esso facente parte dell'immobile di proprietà del Sig. Debitore esecutato, ed oggetto di pignoramento. Nello specifico, trattasi di un'ampia terrazza posta sulla porzione nord della superficie in pianta dell'edificio, avente dimensioni principali (8,85x4,75) mq, con annesso balcone avente sviluppo a L (lunghezza complessiva pari a circa 10,45 m e larghezza pari a circa 0,90 m) sui prospetti nord/est, affaccio su pozzo luce, ed infine un ampio vano, con forno a legna, avente dimensioni principali (3,40x4,85) mq con finestra su prospetto est dello stesso. In



adiacenza al vano suddetto, trovasi due piccoli ripostigli affiancati, aperti su un lato e coperti da una tettoia leggera. La superficie coperta del fabbricato è pari a 85,60 mq. La superficie lorda utile invece è così ripartita: 85,60 mq a piano primo (di cui 9,35 mq occupata dal vano scala/ingresso); 24,10 mq a piano secondo per i vani accessori. Le aree scoperte sono così dislocate: balcone su prospetto nord/est a piano primo e secondo per 7,50 mq cadauno; impronta pozzo luce a primo e secondo per 7,15 mq cadauno; balcone a piano primo con affaccio su pozzo luce per 3,60 mq; terrazza a piano secondo per 46,25 mq.

L'altezza utile interna a piano primo è pari a 3,20 m rilevati. L'altezza utile interna per il vano a piano secondo è pari a 2,30 m rilevati. Per quanto constatato durante il sopralluogo effettuato, l'appartamento a piano primo versa in buono stato di conservazione, con finiture moderne e curate, frutto della relativamente recente ristrutturazione con lavori interni eseguiti a cura e spese dell'attuale affittuario. I locali risultano completi e ben arredati, con dotazioni tecnologiche e livelli di finitura medi. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia di marmo di buona qualità ed i bagni risultano avere pareti rivestite con piastrelle. Nei balconi esterni, invece, sono presenti mattonelle e soglie in marmo. Per quanto riguarda gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. Al momento del sopralluogo non si registrava la presenza di alcun impianto termico. Gli infissi esterni sono in legno con persiane, quelli interni in legno. Per quanto concerne il piano secondo, invece, la parte scoperta a terrazza non risulta pavimentata, ma rivestita con guaina calpestabile. I vani ripostiglio presentano finiture appena accennate. Si riscontrano talune problematiche di umidità e bagnamenti riconducibili ad infiltrazioni d'acqua meteorica, tanto al piano primo, quanto al piano secondo ed in corrispondenza del vano scala, verosimilmente a causa del non perfetto stato di manutenzione ed impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura. Si rimanda alla planimetria riportata in ALLEGATO 6 al fine di valutare la disposizione e la consistenza dei diversi vani sopra elencati.

4. STIMA DELL'IMMOBILE

Quesito n)

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, si utilizzeranno due metodi, stima a capitalizzazione del reddito e stima comparativa. In seguito verrà fatta una media dei valori determinati con questi criteri. Risulta necessario sottolineare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di interpretare il corretto valore di mercato.

Condizioni estrinseche dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima è situato nel pieno del centro storico del Comune di Paternò. Il sito è ben collegato con le principali arterie cittadine e ciò permette una notevole facilità di



raggiungimento di ogni tipo di servizio pubblico cittadino di cui la zona risulta essere ben servita. Occorre tener presente, tuttavia, l'assenza di box auto o vano garage di qualsivoglia tipo.

Condizioni intrinseche dell'immobile:

Come descritto precedentemente, l'appartamento a piano primo si presenta in buono stato di conservazione, con ambienti nel complesso normalmente confortevoli e abitabili, seppur in mancanza di un impianto termico e con taluni difetti di impermeabilizzazione. La terrazza ed i relativi vani a piano secondo, appaiono con livelli di finitura approssimativi, ma, in ogni caso, funzionali alla loro destinazione. Le condizioni dell'immobile rilevate all'atto del sopralluogo determinano i coefficienti correttivi del valore unitario attribuito allo stesso.

La procedura di stima sarà condotta considerando la configurazione attuale ed assentita dell'immobile, a cui si detrarranno le minime spese di cui al quesito k) necessarie al ripristino della conformità catastale dello stesso.

Relativamente al computo delle superfici, è stata considerata la superficie scoperta (costituita dai balconi su prospetto nord/est a piano primo e secondo per 7,50 mq cadauno, balcone a piano primo con affaccio su pozzo luce per 3,60 mq, terrazza a piano secondo per 46,25 mq), con una certa incidenza sul valore di calcolo pari ad un coefficiente di ragguglio desunto dalla tabella riportata nell'*Accordo quadro fornitura perizie immobiliari* e di seguito richiamata. Anche per quanto riguarda il vano scala, da computarsi una sola volta, si è inteso assumere un coefficiente di ragguglio secondo la medesima suddetta tabella.

Destinazione	Consistenza mq.	Coeff. Ragguglio	Consistenza raggugliata mq.
Superficie appartamento con altezza ordinaria *		1.00	
Superficie locali principali ed accessori con altezza utile sup. a 1,50 m		1.00	
Superficie locali principali ed accessori con altezza utile compresa tra 0,80 e 1,50		0.50	
Superficie elementi di collegamento verticale interni alle u.i. (da computare una sola volta)		1.00	
Superfici vani accessori a servizio indiretto ai vani principali (soffitte, cantine e simili)			
- direttamente comunicanti con u.i.		0.50	
- non direttamente comunicanti con u.i.		0.25	
Superfici balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti			
- fino a mq. 25		0.30	
- eccedente mq. 25.		0.10	

Al fine di una corretta stima dell'immobile si è provveduto alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al I semestre del 2022 (ultimo aggiornamento disponibile) sul portale dell'Agenzia delle Entrate, riportate in ALLEGATO 7. Per il caso in esame si considerano i valori riportati nella seguente tabella e scelti all'interno del range.



Tipologia	Stima a capitalizzazione del reddito (Valori di locazione) [€/mq x mese]			Stima comparativa (Valori di mercato) [€/mq]		
	Min	Max	Scelto	Min	Max	Scelto
Abitazioni di tipo economico (A/3)	1,4	2,1	1,75	400	600	500

a) Stima a capitalizzazione del reddito

Il procedimento è il seguente: attraverso il reddito si ricava il prezzo d'uso, il quale opportunamente capitalizzato, consentirà di determinare il più probabile valore di mercato.

Destinazione immobile	Fg-Part-Sub	Reddito mensile	Redd. Annuo lordo	Detraz.	Spese annue	Reddito annuo netto
Abitazione di tipo economico (A/3)	60-357-2	160,00	1920,00	8%	153,60	1766,40
					tasso capitalizzaz.	4,55%
					valore immobile	€ 38 821,98

Le detrazioni sono per imposte, tasse, manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi. Il saggio medio di capitalizzazione è ricavato da accurate indagini allo scopo di ricercare il più attendibili in investimenti simili e in simili località. Esso è altresì confrontato con il valore analitico calcolato tenendo conto del valore dell'immobile e del reddito da esso producibile.

b) Stima comparativa

Il sottoscritto da un'indagine effettuata in località simili determina di applicare dei coefficienti e dei parametri di seguito riportati:

$\alpha_1=0.95-1.05$	Coeff. caratteristiche estrinseche	$\gamma_3=0.56-1.30$	Coeff. condizioni immobile
$\beta_2=0.90-1.15$	Coeff. condizioni stabile	$\delta_4=0.90-1.10$	Coeff. risparmio energetico

Destinazione immobile	Fg-Part-Sub	€/mq	α_1	β_2	γ_3	δ_4	TOTALE €/mq
Abitazione di tipo economico (A/3)	60-357-2	500,00	0,98	0,95	0,95	0,95	420,11
Destinazione immobile	Superficie lorda (mq)	€/mq	Coeff. Raggiungo				TOTALE €
Abitazione P1	76,25	420,11	1,00				€ 32 033,67
Vani accessori P2	24,10	420,11	0,50				€ 5 062,37
Vano scala	9,35	420,11	1,00				€ 3 928,06
Balconi e terrazzi (fino a 25mq)	25,00	420,11	0,30				€ 3 150,85
Balconi e terrazzi (oltre 25mq)	39,85	420,11	0,10				€ 1 674,15
						valore immobile	€ 45 849,11

Effettuando la media aritmetica tra i valori ottenuti applicando i due diversi criteri di stima adottati si è ottenuto che il più probabile valore di mercato dell'immobile, arrotondato, è di € 42.000,00, così per come meglio di seguito schematizzato.

Detraendo l'importo stimato relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione catastale dell'immobile, e pari a € 1.000,00, nonché il 15% del valore stimato dell'immobile per l'assenza di garanzia per vizi del bene, si ottiene il valore di mercato finale dell'immobile, arrotondato, pari ad € 34.700,00 (diconsì euro TrentaQuattroMilaSetteCento).



Quesito o)

La consistenza e le peculiarità dell'immobile descritto inducono a considerarlo concepibile come unifamiliare. Le dimensioni dei vani, la loro collocazione e la posizione delle aperture finestrate, consentono di poter disporre di tutti i locali necessari ai minimi requisiti di residenzialità permanente, soltanto disponendo dell'intero immobile. Pertanto lo scrivente tecnico sostiene come occorra senz'altro procedere all'eventuale vendita in unico lotto.

VALORE A BASA D'ASTA STIMATO DEL LOTTO UNO (IMMOBILE INTERO) pari ad € 34.700,00 (diconsì euro TrentaQuattroMilaSetteCento).

Quesito p)

La documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 17/02/2023 costituisce l'ALLEGATO 9 della presente relazione.

Quesito q)

Il pignoramento colpisce quota intera di un immobile di proprietà esclusivamente del Sig. Debitore esecutato, e quindi non sussiste il problema della divisibilità in quote.

Quesito r)

Per come scritto al paragrafo precedente, poiché il bene è unicamente di proprietà del Sig. Debitore esecutato ed è stato pignorato in toto e non in quota, non vi è la necessità di predisporre un progetto di divisione.

5. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Sapia, dopo approfondite indagini di mercato svolte nel Comune di Paternò e in particolare nella zona di interesse, dopo il sopralluogo effettuato in data 17/02/2023 che ha permesso la produzione della documentazione fotografica allegata alla presente relazione, a seguito di quanto sopra esposto e citato, indica in € **34.700,00 (diconsì euro TrentaQuattroMilaSetteCento)** il valore dell'immobile oggetto della presente perizia.

Tanto si doveva.

Paternò, li 23/03/2023

Il C.T.U. incaricato

Dott. Ing. Giuseppe Sapia

