

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 720/2021 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

BANCA MEDIOLANUM S.P.A

contro



Appartamento a terzo piano in Paternò via Silvio Pellico n. 62



Premesse	2
1. Identificazione del bene pignorato	6
2. Verifica dei dati riportati.	6
3. Verifica della proprietà in capo al debitore.	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	7
7. Verifica sulla conformità urbanistica.	8
8. Costi per la regolarizzazione urbanistica.	8
9. Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi.	9
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	9
11. Determinazione del più probabile valore di mercato.	11
12. 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 28/01/2023 recapitata con pec del 30/01/2023, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 03/02/2023 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) 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 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;

*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 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;*

*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, considerato 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 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) 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;

*g) 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

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

Le operazioni di rilievo sono state svolte in data 21/02/2023 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) ed il titolo di proprietà (all. 7).



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

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

... *“immobile in Paternò via Silvio Pellico, appartamento al piano terzo costituito da tre locali, cucina ed accessori (vani catastali 5,5), confinante in contorno con parti comuni, proprietà di terzi da più lati, vano scala e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune Fg. 51 - mapp. 803 sub. 5 - Via Silvio Pellico - P.3 - cat. A/2 - cl. 4 – vani 5,5 - sup. cat. mq. 151 - R.C. euro 468,68, in esito a variazione del 09.11.2015...”*

L'accesso all'appartamento a terzo piano avviene da vano scala comune con ingresso da via Silvio Pellico n. 62.

L'unità in oggetto confina a nord con via Silvio Pellico, a sud con fabbricato altra ditta (particella 804) ad est con via L. Ariosto e ad ovest in parte con corpo scala ed in parte con fabbricato altra ditta (particella 801).

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 la quota di 1/1 di proprietà spettante al debitore esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

L'appartamento oggetto di esecuzione è in capo al debitore esecutato per atto di donazione del 11/11/1986 rep. n. 41873 ai rogiti del notaio Gaetano Dovì.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente, emerge che l'unità oggetto di esecuzione è pervenuta al debitore esecutato per atto di donazione 11/11/1986 rep. n. 41873 ai rogiti del notaio Gaetano Dovì, trascritto in data 26/11/1986 ai nn. 38369/29646 da potere dei coniugi [REDACTED]



L'atto di donazione sopracitato è anteriore al ventennio e si allega alla relazione di stima (all. 7).

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 oggetto di esecuzione grava la seguente trascrizione:

- **Trascrizione** del 17/01/2012 - Registro Particolare n. 1267, Registro Generale n. 1617, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 8706 del 19/11/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore della BANCA MEDIOLANUM S.P.A. contro il debitore esecutato sulla piena proprietà dell'appartamento oggetto di esecuzione.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 51, particella 803, sub 5, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 5,5 vani, Sup. Cata. 143 m², Rendita € 468,68 – via Silvio Pellico terzo piano di proprietà 1/1 al debitore esecutato.

Lo scrivente avendo eseguito il rilievo delle unità oggetto di esecuzione e visionato la planimetria catastale reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, rileva le seguenti variazioni:

- Stata rimossa porzione della parete divisoria dei locali salone/cucina, redendo i due locali comunicanti;
- Chiusura del vano porta di accesso al salone;
- Rimozione del vano porta all'interno del locale ripostiglio.



7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

L'appartamento in questione fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed un piano interrato sito in Paternò via Silvio Pellico angolo via Ludovico Ariosto.

Dalla consultazione delle tavole del Piano Regolatore Vigente del Comune di Paternò l'unità in oggetto ricade all'interno della zona territoriale omogenea ZB1 "zona residenziale consolidata", normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò, si rileva che l'intero fabbricato (compresa l'unità oggetto di esecuzione) è stato edificato senza alcun progetto quindi abusivamente, nei primi anni 60, su terreno acquistato in data 4/06/1969 dai coniugi [REDACTED] ed ultimato nei primi anni 80.

Per l'appartamento in questione e per il locale garage a piano interrato (quest'ultimo non oggetto di esecuzione) è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 3120 del 25/02/2013 (all. n. 6).

Dalla visione dell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia (all. 6) si rilevano lievi modifiche interne riguardanti:

- La rimozione di porzione della parete divisoria dei locali salone/cucina, redendo i due locali comunicanti;
- La chiusura del vano porta di accesso al salone;
- Rimozione del vano porta all'interno del locale ripostiglio.

8. COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

Le modifiche interne eseguite sull'appartamento a primo piano, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva. I costi per la presentazione di tale richiesta ammontano ad **C urb. = € 3.000,00.**

Il costo sopra riportato comprende i costi da conferire al Comune di Paternò a



titolo di oneri, sanzioni e diritti di segreteria, i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, e gli oneri professionali da conferire ad un tecnico abilitato.

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

Dal sopralluogo eseguito e da quanto dichiarato dal debitore esecutato, l'appartamento oggetto di esecuzione è utilizzato dal debitore esecutato come abitazione principale per il proprio nucleo familiare.

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

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato sito in Paternò via Silvio Pellico angolo via Ludovico Ariosto, composto da un piano interrato adibito a garage, un piano rialzato adibito a locale commerciale, da un primo piano, secondo piano e terzo piano adibiti a civile abitazione e da terrazzo di copertura a quarto piano.

L'intero fabbricato è stato edificato negli anni 60/80, su terreno acquistato dai danti causa del debitore esecutato, in assenza di autorizzazioni urbanistiche, ha struttura portante del tipo a telaio (travi e pilastri) in cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero-cemento e la copertura è piana calpestabile (a terrazza). Con concessione edilizia in sanatoria n. 3120 del 25/02/2013 è stata regolarizzata l'unità oggetto di esecuzione a terzo piano ed il locale garage a piano interrato, quest'ultimo non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'appartamento a terzo piano è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 51, particella 803, sub 5, nell'insieme confina a nord con via Silvio Pellico, a sud con fabbricato altra ditta (particella 804) ad est con via L. Ariosto e ad ovest in parte con corpo scala ed in parte con fabbricato altra ditta (particella 801).



Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali, con civili abitazioni a piani superiori ed attività commerciale ai piani terra.

L'unità è ubicata a nord del centro cittadino in zona centrale, poco distante da via Emanuele Bellia, importante arteria stradale ove sono ubicate molteplici attività commerciali di vario genere, luoghi di culto, scuole ecc..

L'accesso all'appartamento a terzo piano avviene da scala comune (foto n. 3-4) che si trova allo stato rustico in quanto mancano i pavimenti mentre le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e la ringhiera di protezione è realizzata con tavole in legno. L'ingresso al corpo scala avviene da via Silvio Pellico n. 62 (foto n. 2).

Al suo interno l'unità si compone di ingresso (foto n. 5), salone (foto n. 6-7), cucina (foto n. 8), camera da letto matrimoniale n. 1 (foto n. 9), camera da letto matrimoniale n. 2 (foto n. 10), bagno (foto n. 11), lavanderia (foto n. 12) ed un ripostiglio (foto n. 14-15). L'appartamento ha un unico ballatoio che si affaccia su via Silvio Pellico (foto n. 15) e su via Ludovico Ariosto (foto n. 16).

L'unità in oggetto ha un'altezza di 3,05 m, una superficie calpestabile di 126,17 mq ed una superficie lorda 143,88 mq. La superficie del ballatoio è di circa 26,66 mq.

I locali si presentano in buone condizioni, anche se in alcuni punti del soffitto sono presenti macchie di umido per infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal soffitto di copertura. Al suo interno l'appartamento è rifinito con pavimento e in laminato in legno, mentre il bagno è con ceramica di buona fattura. Le pareti interne sono con pittura per interni e carta da parti (il salone). Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con serranda avvolgibile in plastica.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico ed idrico.



11. 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

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di 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 superfici scoperte quali i balconi verranno conteggiate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

$$S_{app. 3p} = \text{salone (25,34 mq)} + \text{dis. (13,88 mq)} + \text{camera matrimoniale n. 1 (18,36 mq)} + \text{camera matrimoniale n. 2 (18,74 mq)} + \text{w.c. (9,45 mq)} + \text{lavanderia (5,80 mq)} + \text{cucina (26,33 mq)} + \text{rip. (8,27 mq)} = \mathbf{126,17 \text{ mq}}$$

$$S_{ballatoio} = \mathbf{26,66 \text{ mq}}$$

$$S_{omg \text{ ballatoio}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((26,66 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,10) = \mathbf{8,00 \text{ mq}}$$

$$S_{comm} = S_{calpest. app. 1p} + S_{incidenza \text{ muri app.}} + S_{omg \text{ ballatoio}} = 126,17 \text{ mq} + 17,71 \text{ mq} + 8,00 \text{ mq} = \mathbf{151,88 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
----------------	------------------------------------	-------



accessibilità	Terzo piano senza ascensore	-15 %
Luminosità	Luminoso	+ 5 %
Edificio oltre 40 anni	buone	+ 5 %
Riscaldamento	assente	- 5 %
Posizione	centrale	+ 5 %

$K = 95 \%$

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 € 700,00 €/mq a € 800,00 €/mq.

conviene un valore $V_{\text{€/mq}} = 750,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 151,88 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} \times 95 \% = \text{€ } 108.214,50$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Paternò emerge che il canone di affitto per abitazioni similari in condizioni ordinarie è di 2,50 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento a terzo piano è pari a circa 151,88 mq (considerando l'incidenza del ballatoio).

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 151,88 \times \text{€/mq* mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 4.556,4$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 4.556,40 \times 0,25 = \text{€ } 1.139,10$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 4.556,40 - \text{€ } 1.139,10 = \text{€ } 3.417,30$$



Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3.3\% < S < 3,4\%$.

Saggio di capitalizzazione $S = 3.30\%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 3.417,30 / 3.30\% = € 103.554,54$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 108.214,50 + € 103.554,54) / 2 = € 105.884,52$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 8 ($C = € 3.000,00$).

In definitiva il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = € 105.884,52 - € 3.000,00 = € 102.884,52$$

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

$$V_{\text{vendita}} = € 102.884,52 - € 102.884,52 \times 0,15 = € 87.451,84 \text{ in c.t. } \underline{\underline{€ 87.000,00}}$$

12. 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 in Paternò via Silvio Pellico, appartamento al piano terzo costituito da tre locali, cucina ed accessori (vani catastali 5,5), confinante in contorno con parti comuni, proprietà di terzi da più lati, vano scala e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune Fig. 51 - mapp. 803 sub. 5 - Via Silvio Pellico - P.3 - cat. A/2 - cl. 4 - vani 5,5 - sup. cat. mq. 151 - R.C. euro 468,68, in esito a variazione del 09.11.2015...”*
L'accesso all'appartamento a terzo piano avviene da vano scala comune con ingresso da via Silvio Pellico n. 62.
- **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 per atto di donazione del 11/11/1986 rep. n. 41873 ai rogiti del notaio Gaetano Dovi.
- **Accertamenti sull'esatta provenienza del bene:** Come riportato al superiore paragrafo 4 si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento
- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene:** Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'unità immobiliare sono riportate al superiore paragrafo 5
- **Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione:** Al superiore paragrafo 6 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione
- **Verifica sulla conformità urbanistica del bene oggetto di esecuzione:** Lo scrivente al superiore paragrafo 7, ha rilevato delle lievi variazioni interne rispetto all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 3120 del 25/02/2013.
- **Costi per la regolarizzazione urbanistica:** I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stati determinati al superiore paragrafo 8 e ammontano:
$$C_{urb.} = € 3.000,00$$
- **Verifica se il bene pignorato è occupato dal debitore esecutato o da terzi:**
L'appartamento in oggetto è abitato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.
- **Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:** Al superiore



paragrafo 10 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 11 si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al valore di mercato ottenuto è stato decurtato un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) e gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo così il seguente valore di vendita:

Appartamento a terzo piano **V vendita = € 87.000,00**

Con la presente che si compone di n. 15 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborato grafico;
4. Visura catastale, planimetria catastale estratto di mappa, elaborato planimetrico;
5. Visure ipotecarie;
6. Concessione edilizia in sanatoria n. 3120 del 25/02/2013 - Elaborati grafici
7. Atto di donazione del 11/11/1986.

L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccìa

