

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA**VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)****Oggetto****TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE**

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 830/2018 R.G. Es. Imm.

Promossa da PRISMA SPV s.r.l.

G.E.: dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

◦

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale dei sopralluoghi;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Ortofoto e piante piano terra e 1° piano in Paternò, via Gesù, Giuseppe e Maria;
- 4 Estratto di mappa e visura catastali, foglio 61, partt. 178, 3208, 4251, 4255, 4256;
- 5 Concessione Edilizia N. 185/2004 del 15/12/2004 ed elaborato grafico;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 Copia atto di compravendita del 18/7/2000;
- 8 Copia richiesta accesso agli atti del 22/10/2019, a nome del debitore esecutato;

Il Perito Estimatore**dott. Ing. Carmelo Ciccia**

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 830/2018 R.G. Es.

Promossa da PRISMA SPV s.r.l.

G.E.: dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

RELAZIONE PERITALE

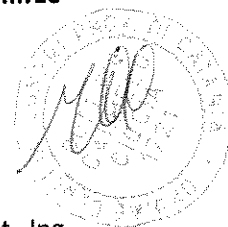
INDICE:

1. PREMESSE.....	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	5
4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.	6
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.	6
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.	8
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.	9
8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI.....	10
9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.....	10
10. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	11
11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	12
12. CONCLUSIONI.	16

1. PREMESSE

A seguito di Decreto di Nomina, con verbale di giuramento del **5/10/2024**, il sottoscritto dott. Ing.

Carmelo Ciccio con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i 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 morti 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 (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato



della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi se i 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 e 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 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 conservazione 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 mercato 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 misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

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

p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della

maggior 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 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, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 5/2/2025 il sottoscritto esperto ha inviato via pec richiesta di proroga di giorni venti per il deposito della Relazione Peritale.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 29/10/2024, e per l'assenza dei debitori esecutati, a seguito di nuovo avviso, si sono svolte in data 19/11/2024 e 13/12/2024, alla presenza dei debitori esecutati, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e la planimetria delle unità immobiliari, in Paternò, via Gesù, Giuseppe e Maria ang. Piazza Pietro Lupo, oggi piazza Aldo Moro, (allegato n. 3), l'estratto di mappa e le visure catastali delle unità immobiliari (allegato n. 4), la Concessione Edilizia n. 185/2004 del 15/12/2004 e l'elaborato grafico (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia dell'atto di compravendita del 18/07/2000 (allegato n. 7), e la copia della richiesta di accesso agli atti del 22/10/2019, a nome del debitore esecutato (allegato n. 8).



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'istanza di vendita, allegata al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- 1) *"Tratto di terreno sito in Paternò (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria angolo via Pietro Lupo, della complessiva superficie catastale di are quattro e centiare cinquantotto (are 4.58), con entro stante fabbricato su due elevazioni fuori terra, non ancora censito in catasto, in corso di costruzione giusta Concessione Edilizia N. 185/2004 del 15/12/2004, rilasciata dal Comune di Paternò. Confinante con via Gesù, Giuseppe e Maria, con piazza Pietro Lupo, con proprietà . . . e con proprietà . . . , salvi altri.*

Riportato, in ditta esatta, nel catasto terreni di Paternò, al foglio di mappa 61, particelle:

178 F.R. di ha 00.00.36 senza redditi;

3208 ha 00.02.83 senza redditi;

4251, incolto sterile, ha 00.00.24, senza redditi;

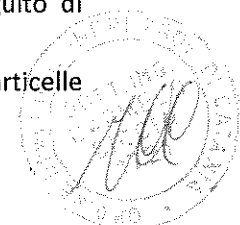
Part. 4255, ha 00.00.90, senza redditi;

Part. 4256, ha 00.00.25, senza redditi; "

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dalla documentazione fotografica (allegato n. 2) si rileva che si tratta di **fabbricato in corso di costruzione**, sito nel Comune di Paternò, ad angolo tra la via Gesù, Giuseppe e Maria e piazza Pietro Lupo, oggi piazza Aldo Moro, realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 185/2004 del 15/12/2004, su terreno individuato dalle seguenti particelle catastali del foglio 61:

- **Particella 178, Fabbricato rurale, di are 0.36**, variazione d'ufficio del 18/3/2019, prat. N. CT0043977 in atti dal 18/3/2019. Nella visura si legge *"per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277 della Legge 24/12/2007 N. 244:"*, in ditta ai debitori eseguiti con proprietà



1/2.

- Particella 3208, classe U, di are 2.83, partita 13009, in ditta ai debitori esegutati con proprietà 1/2 ciascuno.
- Particella 4251, incolto sterile di are 0.24, partita 29451, frazionamento del 2/1/1984 in atti dal 16/4/1997 (n. 147.1/1984), in ditta ai debitori esegutati con proprietà 1/2 ciascuno.
- Particella 4255, classe U, di are 0.90, frazionamento del 30/7/1984, pratica n. 44984, in atti dal 3/7/2000 (n. 147.1/1984), in ditta ai debitori esegutati con proprietà 1/2 ciascuno.
- Particella 4256, classe U, di are 0.25, frazionamento del 30/7/1984, pratica n. 44984, in atti dal 3/7/2000 (n. 147.1/1984), in ditta ai debitori esegutati con proprietà 1/2 ciascuno.

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente (allegato n. 3) evidenzia lo stato dei lavori in corso di realizzazione eseguite a piano terra e primo piano, a seguito della Concessione Edilizia N.185/2004 del 15/12/2004, rilasciata ai debitori esegutati (allegato n. 5), relativa alla "costruzione di un immobile per civile abitazione a piano terra e primo sito in via Gesù, Giuseppe e Maria, confinante nell'insieme con proprietà di [redacted], con via G.G. e Maria e con piazza Pietro Lupo, oggi piazza Aldo Moro, riportato al N.C.T. al foglio 61, particelle 178, 3208, 4251, 4255, e 4256".

I dati riportati nella nota di trascrizione del 14/9/2018 NN. 35380/26555 relativi al Pignoramento immobiliare delle particelle individuate al N.C.T. sono corretti. Il pignoramento ha colpito la quota spettante ai debitori esegutati.

4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali e dal titolo di proprietà (allegato n. 7) reperite dallo scrivente emerge che le unità immobiliari in corso di costruzione e non ancora inserite in catasto, figurano intestata ai debitori esegutati con proprietà 1/2 ciascuno.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle visure catastali, relative alle unità individuate al Nuovo Catasto Terreni, dalla relazione notarile



allegata e dalla copia del titolo di proprietà (allegato n. 7) emerge che i terreni individuati dalle unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono pervenute ai debitori eseguiti in regime di comunione legale, per atto di compravendita del 18/7/2000, a rogito del Notaio Luigi Lojacono, in Paternò, rep. 188395/33468, trascritto il 26/7/2000, ai nn. 25846/19035, da potere di [redacted] (per la quota di 3/9), [redacted] (per la quota di 3/9), [redacted] (per la quota di 1/9), [redacted] (per la quota di 1/9), [redacted] (per la quota di 1/9), ai quali erano pervenute per denuncia di successione n. **27, volume 2115** Ufficio del Registro di Catania del 21/2/1985, **trascrizione NN. 7497/5981**, in morte di [redacted] **deceduta** [redacted], e denuncia di successione n. 28, volume 2115 Ufficio del Registro di Catania del 21/2/1985, **trascrizione NN. 7498/5982**, in morte di [redacted] **deceduta il** [redacted]. Con denuncia di successione numero 41 volume 2145 Ufficio Registro di Catania, **trascrizione ai NN. 15716/12539 del 17/4/1985**, in morte di [redacted] **deceduta il** [redacted], e **trascrizione NN. 26387/15710 del 9/7/2020**, (atto notarile del 18/7/2000, rep. 188395/33468 ai rogiti del notaio Lojacono Luigi), è l'accettazione tacita dell'eredità a favore dei sigg. [redacted] (per il diritto di proprietà di 9/54), [redacted] (per il diritto di proprietà di 9/54), [redacted] (per il diritto di proprietà di 3/54), [redacted] (per il diritto di proprietà di 3/54), [redacted] (per il diritto di proprietà di 3/54), per la morte di [redacted] **deceduta** [redacted], per il diritto di proprietà della quota di 27/54, sulle particelle del Comune di Paternò, distinti al Catasto Terreni al **foglio 61**, particella **178**, consistenza are 0.36, particella **4251**, consistenza are 0.24, particella **4255**, consistenza are 0.90, particella **3208**, consistenza are 2.83, particella **4256**, consistenza are 0.25.

Trascrizione NN. 26388/15711 del 9/7/2020 Accettazione tacita di eredità (atto notarile del 18/7/2000, rep. 188395/33468 ai rogiti del notaio Lojacono Luigi), è l'accettazione tacita dell'eredità a favore dei sigg. [redacted] (per il diritto di proprietà di 9/54), [redacted]

esecutati, per un capitale di € 140.000,00, totale di € 210.000,00, durata 15 anni, gravante sulle unità immobiliari del Comune di Paternò, distinti al Catasto Terreni al foglio 61, particelle 178, 4251, 4255, 3208, 4256.

- **Trascrizione del 14/9/2018, ai NN. 35380/26555**, nascente da verbale di pignoramento immobili, del 25/7/2018, rep. N. 7667 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, a favore UNICREDIT SPA, con sede in Milano, contro i debitori esecutati, gravante sulle unità immobiliari del Comune di Paternò, distinti al Catasto Terreni al foglio 61, particelle 178, fabbricato rurale, foglio 61 particella 3208, foglio 61 particella 4251, foglio 61 particella 4255, foglio 61 particella 4256.
- **Trascrizione del 17/4/2023, ai NN. 18169/13823**, nascente da Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, del 14/3/2023, rep. N. 12 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, a favore della Massa dei creditori, contro i debitori esecutati, gravante sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione ed altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione. Con Decreto del Presidente della Sesta Sezione del Tribunale di Catania, datato 23/2/2024 è stata **"DICHIRATA CHIUSA LA LIQUIDAZIONE"**.

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Dalla documentazione reperita dallo scrivente emerge che per il fabbricato in corso di costruzione è stata rilasciata la **Concessione Edilizia N. 185/2004, del 15/12/2004, pratica Edilizia N. 372/2002**, rilasciata ai debitori esecutati (allegato n. 5), relativa alla "costruzione di un immobile per civile abitazione a piano terra e primo sito in via Gesù, Giuseppe e Maria, confinante nell'insieme con proprietà. con via G.G. e Maria e con piazza Pietro Lupo, riportato al N.C.T. al foglio 61, particelle 178, 3208, 4251, 4255, e 4256".

Il progetto approvato prevede la costruzione di un piano terra adibito a autorimessa, deposito, w.c. e locale tecnico. Al primo piano con accesso previsto in progetto **da scala interna ed altra scala esterna ubicata in posizione sud-ovest** è previsto l'accesso al primo piano ove sono previste quattro camere



da letto, quattro w.c., due soggiorni una cucina. Al secondo piano si accede, nelle previsioni del progetto, dalla scala ubicata a sud-ovest, destinata a terrazza piana.

Sui luoghi oggi sono realizzate la struttura in cemento armato dell'intero edificio, le murature a piano terra e primo piano, le divisioni interne, a piano terra in parte complete per i due garage, e quelle a primo piano allo stato rustico. La scala prevista in posizione sud - ovest oggi risulta demolita a seguito di Ordinanza, ed eseguita in data 18/10/2019 (allegato n. 8). Pertanto oggi si può accedere solo al primo piano da scala interna e non è possibile arrivare nella copertura del fabbricato.

Dal confronto tra il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente ed i grafici del progetto approvato (allegato n. 5) ad oggi non si rilevano sostanziali modifiche ad eccezione di una divisione interna a piano terra tra i due garage, che non costituisce variazione essenziale e può essere regolarizzata prima dell'ultimazione dei lavori.

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI

In merito alla esistenza di vincoli si segnala in questa sede quanto riportato a pagina quattro dell'atto di compravendita del 18/7/2000, al rigo quattro ... *"confinante: a nord con proprietà ... ed in poca parte con proprietà ..., ad est con via Gesù, Giuseppe e Maria, a sud con piazza Pietro Lupo, e ad ovest con altra proprietà di terzi ed in poca parte con la via Pietro Lupo sulla quale prospetta un androne coperto dal quale si ha anche accesso..."*. I debitori esecutati hanno riferito, come rilevabile dal rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente, che tale accesso da via Pietro Lupo, è oggetto di causa ed allo stato attuale risulta chiuso, pertanto si accede al fabbricato solo da via Gesù Giuseppe e Maria.

9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi emerge che l'intero immobile in corso di costruzione al momento dei sopralluoghi era in parte rifinito in due porzioni del piano terra, adibiti a garage e privo di energia elettrica e nella disponibilità dei debitori esecutati.

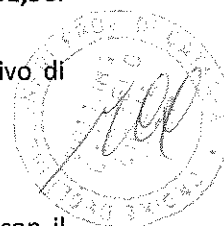


10. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione ricadono nel Comune di Paternò, in zona centrale, densamente edificata, con prevalente destinazione a civili abitazioni. Si affaccia su piazza oggi denominata Aldo Moro (foto n. 1, 2, 37, 38), ed ha accesso solo da via Gesù, Giuseppe e Maria (foto n. 1, 28, 32, 39, 40). L'accesso citato a pagina quattro dell'atto di compravendita, da via Pietro Lupo n. 89, evidenziato nelle foto n. 29, 30, oggi è in uso ad altra ditta, è oggetto di causa pendente al Tribunale di Catania e non è praticabile. Lo stato dei luoghi è riprodotto nella documentazione fotografica (allegato n. 2) e nel rilievo dei luoghi (allegato n. 3).

A piano terra sono oggi realizzati due garage (foto n. 38, 39) con accesso da via Gesù, Giuseppe e Maria, ai civici 126, e 128, anche se i numeri civici non sono ancora collocati, rifiniti il primo con portone in ferro, pavimento in mattonelle di cemento e pareti con intonaco civile, con finestre in ferro e vetri (foto n. 25, 26, 27), e con portone in ferro pavimento in battuto di cemento e pareti con intonaci civili il secondo (foto n. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47), con piccolo bagno ubicato in fondo al garage (foto n. 46). Entrambi i garage sono, allo stato attuale, privi di energia elettrica. Sul retro è previsto un deposito (foto n. 3, 4, 5, 6), un locale tecnico ed un w.c., con pozzo di luce a cui si accede da portico (foto n. 28, 31, 32, 33). Tutti gli ambienti citati, con esclusione dei due garage, sono allo stato rustico, senza pavimenti, intonaci, privi di infissi interni ed esterni. La superficie utile interna dei garage è di circa mq 66,20 il primo e mq 54,44 il secondo. La superficie del deposito è circa mq 36,39, la superficie dell'area a piano terra (portico) di pertinenza dell'appartamento è di circa mq 104,51. La superficie lorda del piano terra è di circa mq 192,58. La superficie del cortile è di circa mq 31,96. L'altezza dei garage è di circa ml 3,95, quella del portico di circa ml 4,10. Il piano terra è privo di energia elettrica.

A primo piano oggi si può accedere solo dalla scala interna in collegamento con il garage o con il deposito (foto n. 7, 24), o dallo spazio esterno (portico) passando per il deposito (foto n. 3, 32). Sono



realizzate le divisioni interne ed i muri esterni degli ambienti previsti in progetto di soggiorno (foto n. 9, 21, 35, 37, 38, 12), quattro camere da letto (foto n. 17, 18, 20), balconi (foto n. 10, 11, 13, 14, 15). Tutti gli ambienti sono allo stato rustico senza intonaci, pavimenti, senza bagni e rifiniture. La superficie utile interna del piano primo da adibire a civile abitazione è di circa mq **166,74**, la superficie dei balconi è di circa mq **52,56**. La superficie lorda del piano primo è di circa mq **198,53**. L'altezza utile interna è di circa ml **2,80**. Il piano primo è privo di energia elettrica e fornitura di acqua.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato, la facciata esterna è senza intonaci allo stato rustico. **A seguito dell'ordinanza di demolizione della scala esterna prevista in progetto, oggi non si può accedere alla copertura.** Dall'immagine ripresa da GOOGLE EARTH, si rileva che la guaina della copertura è staccata dal pavimento (allegato n. 3).

11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati. Trattandosi di immobile in corso di costruzione, si procederà alla valutazione considerando l'immobile completo e rifinito in ogni parte e dal valore trovato, si decurteranno le spese necessarie per completare l'immobile. Al fine di determinare il valore dell'appartamento completo si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per le porzioni di piano terra si procederà con metodo sintetico comparativo del confronto diretto con unità con destinazione simile.



11.1 Appartamento a primo piano, con accesso dal portico su via Gesù, Giuseppe e Maria.**11.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.**

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 esterne. Nella stima in oggetto i balconi sono assimilabili a superficie omogeneizzata al 25% fino a mq 25 e l'eccedenza calcolata al 10%. L'area di pertinenza a piano terra (portico) è assimilabile a superficie omogeneizzata al 15% fino a mq 25 e l'eccedenza calcolata al 5%. Si ha:

$$S_{comm.} = S_{lorda.} + S_{balconi} + S_{area \text{ a P.T.}} = mq \ 198,53 + [25,00 * 25\% + (52,56 - 25,00) * 10\%] + [25,00 * 15\% + (104,51 - 25,00) * 5\%] = 198,53 + 9,00 + 7,73 = mq \ 215,26 \text{ ed in c.t. mq } 215,00$$

Dove mq 52,56 è la superficie dei balconi a primo piano e mq 104,51 è la superficie dell'area di pertinenza a piano terra (portico).

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Appartamento		100%
Stato locativo	Libero	0%
Senza ascensore	Piano 1°	-10%
Stato di conservazione	Completo	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio da completare	Normale	0%
Riscaldamento	Presente	5%
Tipologia	Abitazione autonoma	5%



Posizione	Centrale	5%
-----------	----------	----

$$K = 120\%$$

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

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 800,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento considerato completo ed abitabile pari a:

$$Vm_1 = 215,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 120\% = \text{€ } 206.400,00$$

11.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili completi simili, emerge un valore di locazione pari a circa 3,10 €/mq * mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 215,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 215,00 \times \text{€ / mq} * \text{mese } 3,10 \times 12 = \text{€ } 7.998,00$$

Spese complessive annue pari al 27%

$$S = \text{€ } 7.998,00 \times 0.27 = \text{€ } 2.159,46$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 7.998,00 - \text{€ } 2.159,46 = \text{€ } 5.838,54$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,10 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 5.838,54 / 3,10 \% = \text{€ } 188.340,00$$

11.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$V_m = (\text{€ } 206.400,00 + \text{€ } 188.340,00) / 2 = \text{€ } 197.370,00$$

11.1.4 Valore nelle attuali condizioni.



Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese che occorre sostenere per completare l'immobile, consistenti in spese per lavori e spese per procedure amministrativa, tecniche, diritti di segreteria ecc.. Le spese per il completamento del fabbricato con rifiniture medie (pavimenti, infissi interni ed esterni, opere in ferro, impianti idrico, elettrico ecc. ed ogni onere necessario) si pongono pari a €/mq 400,00, con una stima delle spese di completamento pari a:

$$C_{\text{completamento}} = \text{mq } 215,00 * \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 86.000,00$$

Le spese per il completamento della procedura si pongono pari ad € 7.500,00 pertanto il valore nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{\text{att.}} = \text{€ } 197.370,00 - \text{€ } 86.000,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 103.830,00$$

11.1.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = \text{€ } 103.830,00 - \text{€ } 103.830,00 \times 0.15 = \text{€ } 88.289,50$$

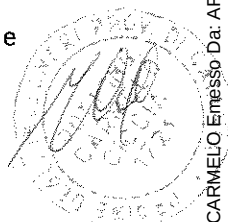
11.2 Garage e locali a piano terra, con accesso da via Gesù, Giuseppe e Maria.

Al fine di determinare il valore del piano terra, si procederà alla stima dei locali a piano terra con destinazione garage, cortile e area di pertinenza, col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili, nelle condizioni complete e rifinite. Al valore trovato si decurteranno le spese dei lavori di completamento e le spese tecniche.

Nella stima in oggetto il cortile è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10% fino a mq 25 e l'eccedenza calcolata al 2%. La superficie commerciale dei locali a piano terra risulta:

$$S_{\text{locali a piano terra}} = \text{mq } 192,58 + [25,00 * 10\% + (31,96 - 25,00) * 2\%] = \text{mq } (192,58 + 2,64) = \text{mq } 195,22$$

Il valore attuale riferito alla superficie lorda risulta:



$$V_{\text{locali a piano terra}} = \text{mq } 195,22 * \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 107.371,00$$

11.2.1 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese che occorre sostenere per completare l'immobile, consistenti in spese per lavori e spese per procedura amministrativa, tecniche, diritti di segreteria ecc.. Le spese per il completamento del fabbricato con rifiniture medie (pavimenti, infissi interni ed esterni, opere in ferro, impianti idrico, elettrico ecc. ed ogni onere necessario) si pongono pari a **€/mq 150,00**, con una stima delle spese di completamento pari a:

$$C_{\text{completamento}} = \text{mq } 195,22 * \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 29.283,00$$

Le spese per il completamento della procedura si pongono pari ad **€ 1.500,00** pertanto il valore nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{\text{att.}} = \text{€ } 107.371,00 - \text{€ } 29.283,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 76.588,00$$

11.2.2 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che i garage e gli altri locali a piano terra non sono assicurati contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita del garage risulta:

$$V_v = \text{€ } 76.588,00 - \text{€ } 76.588,00 \times 0.15 = \text{€ } 65.099,80$$

11.3 Valore di vendita totale del piano terra e primo piano.

Il valore di vendita totale dell'immobile a piano terra e primo piano nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{\text{vendita att.}} = \text{€ } 88.289,50 + \text{€ } 65.099,80 = \text{€ } 153.389,30$$

Ed in c.t. **€ 153.000,00**

I locali a piano terra vanno venduti unitamente all'appartamento a primo piano.

12. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare sono costituite da:

1) *“Tratto di terreno sito in Paternò (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria angolo via Pietro Lupo, della complessiva superficie catastale di are quattro e centiare cinquantotto (are 4.58), con entro stante fabbricato su due elevazioni fuori terra, non ancora censito in catasto, in corso di costruzione giusta Concessione Edilizia N. 185/2004 del 15/12/2004, rilasciata dal Comune di Paternò. Confinante con via Gesù, Giuseppe e Maria , con piazza Pietro Lupo, con proprietà . e con proprietà , salvi altri. Riportato, in ditta esatta, nel catasto terreni di Paternò, al foglio di mappa 61, particelle:*

178 F.R. di ha 00.00.36 senza redditi;

3208 ha 00.02.83 senza redditi;

4251, incolto sterile, ha 00.00.24, senza redditi;

Part. 4255, ha 00.00.90, senza redditi;

Part. 4256, ha 00.00.25, senza redditi; “

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame del rilievo dei luoghi e dalla documentazione fotografica si rileva che si tratta di **fabbricato in corso di costruzione**, sito nel Comune di Paternò, ad angolo tra la via Gesù, Giuseppe e Maria e piazza Pietro Lupo, oggi piazza Aldo Moro, realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 185/2004 del 15/12/2004, su terreno individuato dalle seguenti particelle catastali del **foglio 61**:

- Particella 178, Fabbricato rurale, di are 0.36;
- Particella 3208, classe U, di are 2.83, partita 13009;
- Particella 4251, incolto sterile di are 0.24, partita 29451;
- Particella 4255, classe U, di are 0.90;
- Particella 4256, classe U, di are 0.25;

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente evidenzia lo stato dei lavori in corso di realizzazione



eseguite a piano terra e primo piano, a seguito della Concessione Edilizia N.185/2004 del 15/12/2004, rilasciata ai debitori esecutati, relativa alla "costruzione di un immobile per civile abitazione a piano terra e primo sito in via Gesù, Giuseppe e Maria, confinante nell'insieme con proprietà [redacted], con via G.G. e Maria e con piazza Pietro Lupo, oggi piazza Aldo Moro, riportato al N.C.T. al foglio 61, particelle 178, 3208, 4251, 4255, e 4256".

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per la verifica della proprietà in capo ai debitori esecutati si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Per gli accertamenti relativi alla provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Per gli accertamenti in oggetto si rimanda al superiore paragrafo 7.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 8.

ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione e consistenza dell'immobile si rimanda al paragrafo 10.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari e la indicazione delle detrazioni da applicare si rimanda al superiore paragrafo 11.



Appartamento a primo piano, con accesso dal portico su via Gesù, Giuseppe e Maria.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare a primo piano nelle attuali condizioni risulta:

$$V_v = € 103.830,00 - € 103.830,00 \times 0.15 = € 88.289,50$$

Garage e locali a piano terra, con accesso da via Gesù, Giuseppe e Maria.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare a piano terra nelle attuali condizioni risulta:

$$V_v = € 76.588,00 - € 76.588,00 \times 0.15 = € 65.099,80$$

Valore di vendita totale del piano terra e primo piano nelle attuali condizioni.

Il valore di vendita totale dell'immobile a piano terra e primo piano nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{\text{vendita att.}} = € 88.289,50 + € 65.099,80 = € 153.389,30$$

Ed in c.t. € 153.000,00

I locali a piano terra vanno venduti unitamente all'appartamento a primo piano.

Con la presente che si compone di n. 19 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 dei sopralluoghi;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Ortofoto e piante piano terra e 1° piano in Paternò, via Gesù, Giuseppe e Maria;
- 4) Estratto di mappa e visura catastali, foglio 61, partt. 178, 3208, 4251, 4255, 4256;
- 5) Concessione Edilizia N. 185/2004 del 15/12/2004 ed elaborato grafico;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) Copia atto di compravendita del 18/7/2000;
- 8) Copia richiesta accesso agli atti del 22/10/2019, a nome del debitore esecutato;

Catania 8/2/2025

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccio

