TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE **N°42/2024**

Promossa da: [redacted]

Nei confronti di: [redacted]

PERIZIA DI STIMA

Giudice dell'esecuzione: ***dott.ssa Cristiana Delfa***

Esperto Estimatore: ***dott. ing. Andrea Chiaramonte***

Allegati:

1) verbale di sopralluogo
2) elaborato fotografico
3) visure e planimetrie catastali
4) visure ipotecarie
5) regolarità edilizia
6) titolo di proprietà

dott. ing. Andrea Chiaramonte – e-mail: sayonara60@virgilio.it – PEC: andrea.chiaramonte@ingpec.eu

Sommario

Premessa. 7

Operazioni eseguite. 7

Risposta ai quesiti. 7

a) Acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile. 7

b) 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. 8

c) 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. 8

d) 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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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. 9

e) 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo

atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597). 10

f) 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. 12

g) 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. 12

h) 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. 14

i) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente. 15

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. 15

k) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e

la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. 20

l) 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^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. 20

m) In caso di immobili abusivi, 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; in ipotesi di immobile abusivo non sanabile, il valore di stima dovrà essere parametrato al valore d'uso (sulla base della sua redditività) e al valore dell'area di sedime. 20

n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 21

o) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente. 21

p) Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 21

q) Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 21

r) Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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). . 22

s) 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. 22

Descrizione immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 5 23

Descrizione immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 6 24

Descrizione immobile piano terra fg. 49, part. 433, sub 7 25

t) Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione). 26

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 5 27

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 6 28

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 7 29

u) 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. 30

v) 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. 30

w) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno due 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. 31

x) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura. 31

y) 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 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...... 32

Conclusioni..... 32

Premessa.

Con decreto del 01/04/2026 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Cristiana Delfa ha nominato il sottoscritto dott. ing. Andrea Chiaramonte esperto stimatore nell'esecuzione iscritta al n°42 del 2024 del registro delle esecuzioni immobiliari, promossa da [redacted], in danno di [redacted].

Con pec del 03/04/2026 è stata notificata la nomina al sottoscritto che giurava l'incarico il giorno 08/04/2026.

Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso termine fino a 30 giorni prima dell'udienza prevista per il 06/10/2026, per il deposito della consulenza e per l'invio di copia integrale della medesima alle parti.

Operazioni eseguite.

Io sottoscritto il 27/04/2026, mi recavo in Paternò, via Salso n°1, alla presenza dell'avv. Milena Ciarcia nominata custode giudiziario, dei debitori [redacted], del luogotenente [redacted], del carabiniere scelto [redacted] e del mio collaboratore [redacted], ho eseguito un minuzioso sopralluogo dell'immobile al pian terreno dove si svolge l'attività di panificio. Le operazioni peritali sono poi proseguite al secondo piano nell'immobile abitato dai debitori [redacted] con la figlia, e nell'immobile al primo piano, abitato dai debitori [redacted] con il figlio. In Ciascun immobile ho preso misure, scattato fotografie e preso appunti in separati fogli.

Sulla base degli accertamenti eseguiti ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti.

Risposta ai quesiti.

a) ***Acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile.***

Tutta la documentazione richiesta è stata acquisita ed è allegata alla presente, nella risposta ai quesiti che seguono esaminata la documentazione si riportano le risultanze degli accertamenti eseguiti.

b) 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.

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato i beni pignorati:

- Immobile sito in Paternò, via Salso n°1, piano primo, censito in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 5. Confinante a nord con via Salso, a est con via Fonte Maimonide, a sud ed a ovest con altra ditta.

- Immobile sito in Paternò, via Salso n°1, piano secondo, censito in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 6. Confinante a nord con via Salso, a est con via Fonte Maimonide, a sud ed a ovest con altra ditta.

- Immobile sito in Paternò, via Fonte Maimonide n°93-95, piano terra e sottostrada, censito in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 7. Confinante a nord con via Salso, a est con via Fonte Maimonide, a sud ed a ovest con altra ditta.

Così come riportato in atti.

c) 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.

Dall'atto di pignoramento del 29/12/2023 rep. 11851, si riporta che i beni pignorati sono:

1. *Abitazione di tipo economico sita in Paternò, via Salso 1, primo piano, censita in Catasto al foglio 49, particella 433 subalterno 5, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, superficie totale mq 134, rendita catastale € 397,67;*

2. *Abitazione di tipo economico sita in Paternò, via Salso 1, piano secondo, censita in Catasto al foglio 49, particella 433 subalterno 6, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, superficie totale mq 133, rendita catastale € 397,67;*

3. *Bottega sita in Paternò, via Fonte Maimonide, 95, piani terra e primo sottostrada, della consistenza di mq 67, in Catasto al foglio 49, particella 433 subalterno 7 (generata dalla soppressione dei subalterni 2 e 3 della particella 433 del foglio di mappa 49, a seguito di variazione per fusione e ampliamento con cambio di destinazione del 20/12/2007), categoria C/1, classe 5, superficie catastale mq 97, rendita € 1.532,90.*

I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano coincidenti, gli immobili sono correttamente individuati, il pignoramento ha colpito le giuste quote dei debitori. La data del cambio di destinazione d'uso si riferisce alla data della pratica catastale e non quella edilizia presentata al comune.

d) 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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che i seguenti immobili pignorati:

- immobile sito in Paternò, via Salso n°1, piano primo, in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 5;
- immobile sito in Paternò, via Salso n°1, piano secondo, in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 6;
- immobile sito in Paternò, via Fonte Maimonide n°93-95, piano terra e sottostrada, in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 7;

sono di proprietà di:

- [redacted] per ¼ in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] per ¼ in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] per ¼ in regime di comunione dei beni [redacted];
- [redacted] per ¼ in regime di comunione dei beni con [redacted].

e) 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597).

Gli immobili oggetto di pignoramento, come scritto al punto precedente, sono in piena proprietà dei debitori [redacted] per ¼ della proprietà, [redacted] per ¼ della proprietà, [redacted] per ¼ della proprietà, [redacted] per ¼ della proprietà.

Ai quali è pervenuto per atto di compravendita a rogito del [redacted] (CT), rep. n.83897/16987, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate di Catania il 28/02/2006 ai nn.13382/7398, contro [redacted] per 9/24 della piena proprietà, e della moglie [redacted]

[redacted] per 9/24 della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Per 2/24 della piena proprietà a [redacted], per successione della madre [redacted] deceduta a Paternò il [redacted], registrata il 14/02/1991 den. 5 vol. 2523, trascritta il 20/02/2006 ai nn. 11466/6269 devoluta per testamento ed integrativa den. 19 vol. 3210.
Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/07/2026 ai nn. 32241/24304

Per 4/24 della piena proprietà a [redacted], per successione del [redacted], deceduto a Paternò il [redacted], registrata il 24/07/1996 den. 20 vol. 3210, trascritta il 14/02/2006 ai nn. 10019/5470 devoluta per legge.
Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/07/2026 ai nn. 32239/24302.

A [redacted] e a [redacted], in regime di comunione dei beni, la quota complessiva di 18/24 è pervenuta per atto di compravendita del 26/08/1996 in Notar [redacted] di Paternò (CT) rep. 181913/31392, trascritto il 06/09/1996 ai nn. 27888/21603 da potere di [redacted].

A [redacted] è pervenuta la quota di 2/24 ciascuno della piena proprietà per successione della madre [redacted], deceduta a Paternò il [redacted], registrata il 14/02/1991 den. 5 vol. 2523, trascritta il 20/02/2006 ai nn. 11466/6269 devoluta per testamento ed integrativa den. 19 vol. 3210.
Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/07/2026 ai nn. 32240/24303.

Agli stessi è pervenuta la quota di 4/24 ciascuno della piena proprietà, per successione del padre [redacted], deceduto a Paternò il [redacted], registrata il 24/07/1996 den. 20 vol. 3210, trascritta il 14/02/2006 ai nn. 10019/5470 devoluta per legge. Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/07/2026 ai nn. 32238/24301.

f) 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.

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere all'accertamento ed alla valutazione del bene.

g) 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.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e da quella prodotta dal sottoscritto, i vincoli in atto esistenti da cancellare con il decreto di trasferimento sull'immobile sono:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catania ai nn.13383/4312 del 28/02/2006, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 23/02/2006, numero di repertorio 83498/16988 Notaio [redacted], a favore di [redacted] con sede a Milano, codice fiscale [redacted], contro [redacted]. Capitale € 230.000,00, totale € 460.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni. Gravante sugli immobili censiti al Catasto del comune di Paternò al foglio 49 particella 433 sub 2, 3, 4, 5, 6. I subalterni 2, 3 e 4 sono stati soppressi, i subalterni 2 e 3 hanno originato il subalterno 7.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catania ai nn. 3586/567, Notaio [redacted]

di Paternò rep. 83498 del 23/02/2006. Formalità di riferimento: iscrizione n. 4312 del 2006.

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catania ai nn.3516/483 del 18/01/2008, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15/01/2008, numero di repertorio 86832/18080 Notaio [redacted] di Paternò, a favore di [redacted] con sede a [redacted], codice fiscale [redacted], contro [redacted].
  Capitale € 45.311,00 totale € 90.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 8 anni.
  Gravante sugli immobili censiti al Catasto del comune di Paternò al foglio 49 particella 433 sub 5, 6, 7.
- Ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 12/02/2010 iscritta ai nn.14223/5491 del 04/03/2010, emesso da [redacted] sede di [redacted], numero di repertorio 192241/2009, a favore di [redacted] sede di [redacted], codice fiscale [redacted], contro [redacted]. Capitale € 135.764,28 totale € 271.528,56, durata 20 anni.
  Gravante sugli immobili censiti al Catasto del comune di Paternò al foglio 49 particella 433 sub 4, 5, 6, 7. Il subalterno 4 è stato soppresso.
- Ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 12/02/2010 iscritta ai nn.16778/6394 del 12/03/2010, emesso da [redacted] sede di [redacted], numero di repertorio 202099/2009, a favore di [redacted] sede di [redacted], codice fiscale [redacted], contro [redacted]

[redacted].

Capitale € 32.474,51 totale € 64.949,09.

Gravante sugli immobili censiti al Catasto del comune di Paternò al foglio 49 particella 433 sub 5, 7.

- Pignoramento immobiliare del 29/03/2011, rep.179 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Paternò, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania ai nn.41584/29565 il 03/08/2011, a favore di [redacted] sede [redacted], codice fiscale [redacted], contro [redacted].

  Gravante sugli immobili censiti al Catasto del comune di Paternò al foglio 49 particella 433 sub 5, 6, 7.

- Pignoramento immobiliare del 14/04/2014, rep.3442 emesso da Tribunale di Catania sede Catania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania ai nn.37981/28051 il 09/10/2014, a favore di [redacted], codice fiscale [redacted], contro [redacted].

  Gravante sugli immobili censiti al Catasto del comune di Paternò al foglio 49 particella 433 sub 5, 6, 7 e sugli immobili censiti in Catasto al foglio 60, particella 2830 sub 6.

- Pignoramento immobiliare del 29/12/2023, rep.11851 emesso da Tribunale di Catania sede Catania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania ai nn.4470/3392 il 26/01/2024, a favore di [redacted], codice fiscale [redacted] contro [redacted].

  Gravante sugli immobili censiti al Catasto del comune di Paternò al foglio 49 particella 433 sub 5, 6, 7.

h) 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così censiti al Catasto del comune di Paternò:

- foglio 49 particella 433 subalterno 5, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67, via Salso n°1, piano 1;
- foglio 49 particella 433 subalterno 6, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67 via Salso n°1, piano 2;
- foglio 49 particella 433 subalterno 7, cat. C/1, classe 5, consistenza 67m^2, rendita € 1.532,90, via Fonte Maimonide n°95, piano T-S1;

Sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto degli immobili di seguito descritte:

- foglio 49 particella 433 subalterno 5 – diversa distribuzione degli spazi interni;
- foglio 49 particella 433 subalterno 6 – coincide con lo stato di fatto ma sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto presentato al comune di Paternò;
- foglio 49 particella 433 subalterno 7 – diversa distribuzione degli spazi interni.

Per cui sarà necessario presentare al Catasto le nuove planimetrie catastali.

i) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Data la natura dei beni non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

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.

Dalla lettura degli atti e da ricerche effettuate presso il comune di Paternò risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati così realizzati:

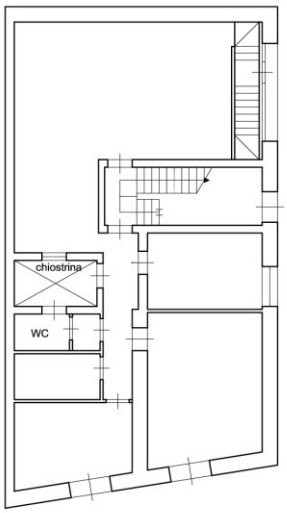
- Foglio 49, part. 433, sub 7 piano terra, esistente prima del 1967;
- Foglio 49, part. 433, sub 5 piano primo è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria il 26/01/2006 n.1896 (allegata alla presente) rilasciata dal C.U.O. Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò.
- Foglio 49, part. 433, sub 6 piano secondo è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria il 26/01/2006 n.1896 (allegata alla presente) rilasciata dal C.U.O. Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò.

Successivamente è stata presentata la pratica edilizia n°353/2006 prot. n°21568, per la realizzazione della copertura a tetto, con sottotetto adibito a deposito occasionale, cambio di destinazione d'uso a piano terra da adibire a panetteria, ed ampliamento del piano seminterrato, per la quale si è ottenuta la concessione n°153/2006 del 02/10/2006 (allegata alla presente).

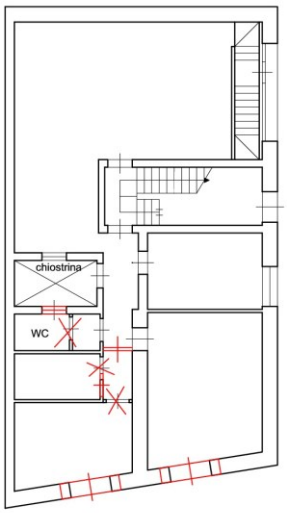
Per l'immobile al piano terra di cui al foglio 49, part. 433, sub 7 è stato rilasciato certificato di agibilità n°37 del 10/04/2008 (allegato alla presente).

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non coincide con quanto riportato nell'elaborato grafico della concessione edilizia, in quanto al piano terra è stato riscontrato l'eliminazione dell'antibagno, reso un unico ambiente con il bagno, la chiusura della chiostrina adesso utilizzata come locale accessorio, l'allargamento delle porte d'ingresso su via Fonte Maimonide ed una modesta variazione degli spazi interni dovuta allo spostamento di alcuni infissi interni.

Di seguito sono riportate la planimetria del progetto approvato e la planimetria dove sono segnate in rosso le difformità riscontrate.



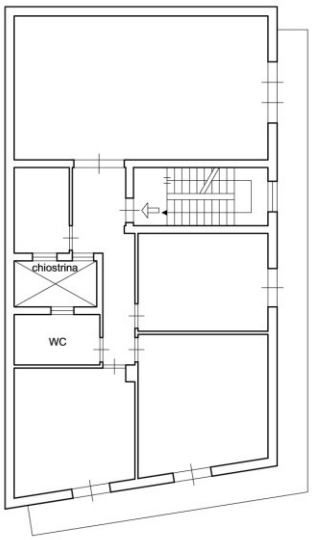
PIANO TERRA
PROGETTO APPROVATO CON
CONCESSIONE EDILIZIA
N°153/2006 DEL 02/10/2006



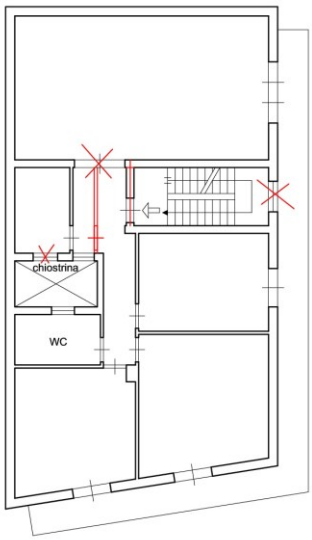
PIANO TERRA
STATO DI FATTO

Al primo piano vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Di seguito sono riportate la planimetria del progetto approvato e la planimetria dove sono segnate in rosso le difformità riscontrate.



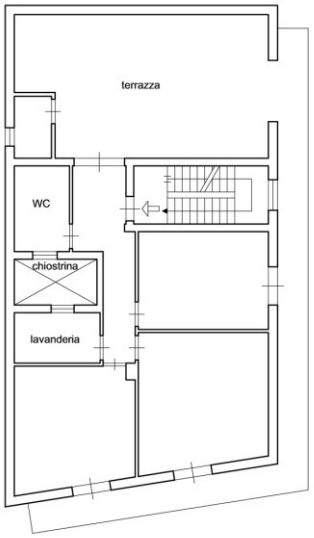
PIANO PRIMO
PROGETTO APPROVATO CON
CONCESSIONE EDILIZIA
N°153/2006 DEL 02/10/2006



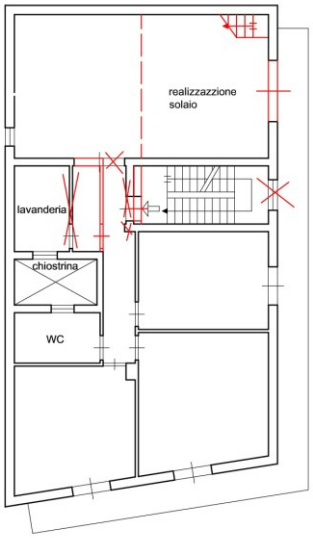
PIANO PRIMO
STATO DI FATTO

Al secondo piano al posto della terrazza prevista in progetto è stato realizzato un ampliamento del volume abitabile, estendendo la copertura a tutta la superficie dell'immobile, in modo da trasformare la terrazza in volume abitabile. Contestualmente tra copertura e piano di calpestio del secondo piano, su una porzione di terrazza è stato realizzato un solaio.

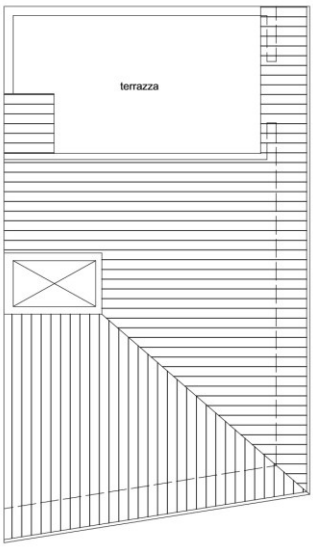
Di seguito sono riportate la planimetria del progetto approvato e la planimetria dove sono segnate le difformità riscontrate.



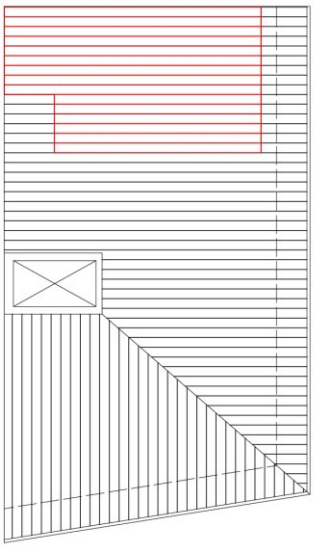
PIANO SECONDO
PROGETTO APPROVATO CON
CONCESSIONE EDILIZIA
N°153/2006 DEL 02/10/2006



PIANO SECONDO
STATO DI FATTO



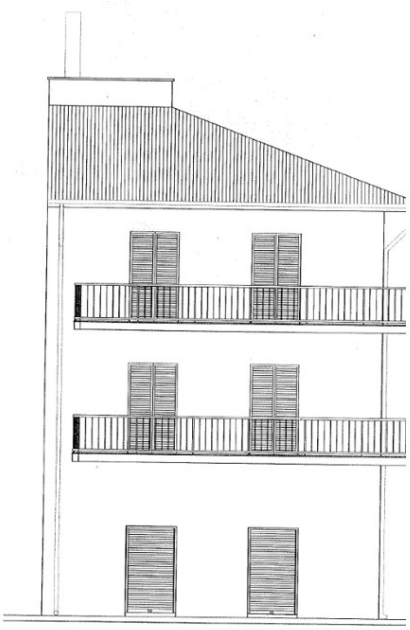
PIANTA COPERTURA
PROGETTO APPROVATO CON
CONCESSIONE EDILIZIA
N°153/2006 DEL 02/10/2006



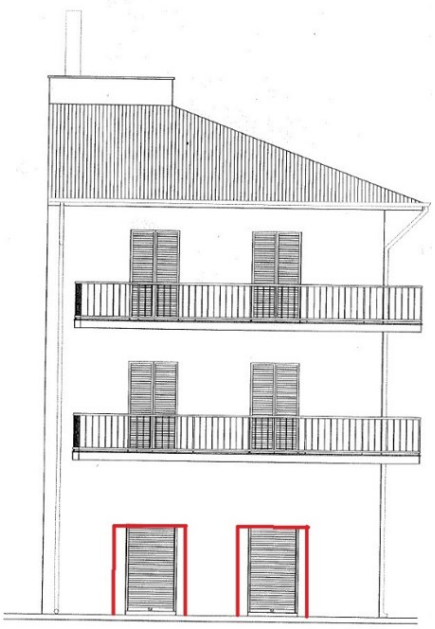
PIANTA COPERTURA
STATO DI FATTO

Sono presenti anche delle difformità nei prospetti: sul prospetto di via Fonte Maimonide le aperture a piano terra sono più grandi rispetto a quanto previsto in progetto, sul prospetto di via Salso non sono state realizzate le finestre del vano scala al primo e secondo piano, altre finestre al pian terreno hanno dimensioni e forme diverse rispetto a quelle di progetto, c'è un'apertura finestrata al secondo piano dove è stato creato un volume abitabile.

Di seguito sono riportati i prospetti del progetto approvato ed i prospetti dove sono segnate in rosso le difformità riscontrate.



PROSPETTO EST
PROGETTO APPROVATO CON
CONCESSIONE EDILIZIA
N°153/2006 DEL 02/10/2006



PROSPETTO EST
STATO DI FATTO



PROSPETTO NORD
PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE EDILIZIA
N°153/2006 DEL 02/10/2006



PROSPETTO NORD
STATO DI FATTO

Dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Paternò è emerso che per le difformità riscontrate non c'è alcuna istanza di condono presentata. L'ampliamento del volume abitabile non può essere sanato, le difformità nei prospetti e la diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria pagando una sanzione di € 1.032,00.

k) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

L'ampliamento di volume non può essere sanato neppure ai sensi dell'art'36 del D.P.R. 308/2001, poiché dalla lettura del regolamento edilizio e del piano regolatore generale del comune di Paternò, non vi sono volumi residui. Le difformità nei prospetti e la diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria pagando una sanzione di € 1.032,00.

l) 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^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.

L'ampliamento di volume non può essere in alcun modo sanato.

Le difformità nei prospetti e la diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria pagando una sanzione di € 1.032,00.

m) In caso di immobili abusivi, 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; in ipotesi di immobile abusivo non sanabile, il valore di stima dovrà essere parametrato al valore d'uso (sulla base della sua redditività) e al valore dell'area di sedime.

Non risulta emesso alcun provvedimento di demolizione, per ripristinare lo stato dei luoghi e sanare le difformità si presume una spesa di € 20.000,00.

n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Su tutti gli immobili oggetto della presente non risultano vincoli e oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente.

o) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Da indagini eseguite non risulta costituito alcun condominio, non vi sono formalità, vincoli e oneri da cancellare o inopponibili all'acquirente riguardanti le parti comuni.

p) Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, il diritto di godimento del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

q) Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili pignorati costituiscono un fabbricato, con accesso comune, non risulta costituito alcun condominio, non sono accantonate spese per la manutenzione ordinaria, non sono state deliberate spese straordinarie.

r) ***Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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).***

Al momento del sopralluogo i beni pignorati risultavano occupati e precisamente:

- Immobile al foglio 49, part. 433, Sub 7 piano terra, si svolge l'attività di panetteria, giusta SCIA prot. gen. 3486 del 30/01/2023, prot. SUAP 24/2023, pratica SUAP N.90 del 30/01/2023, presentata da [redacted], legale rappresentante della [redacted].
- Immobile al foglio 49, part. 433, Sub 5 piano primo è abitato dai debitori [redacted] con il figlio [redacted].
- Immobile al foglio 49, part. 433, Sub 6 piano secondo è abitato dai debitori [redacted] con la figlia [redacted].

s) ***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.***

Ubicazione e contesto urbano – Gli immobili oggetto della presente costituiscono un fabbricato che si trova in Paternò - via Salso 1 angolo via Fonte Maimonide,

in zona periferica caratterizzata da modesto traffico urbano, dotata dei servizi essenziali, quali opere di urbanizzazione, scuole, e servita da mezzi pubblici.

Tipologia immobile – I tre immobili pignorati fanno parte di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra (foto n°1) e un piano sottostrada, con struttura portante in muratura al pian terreno, in cemento armato ai piani superiori, e la copertura a falde. I solai sono in latero – cemento. L'immobile a piano terra e sottostrada ha destinazione commerciale, quelli a primo e secondo piano hanno come destinazione la civile abitazione.

Accessi e confini – L'accesso al fabbricato avviene attraverso una scala condominiale in c.a. al momento priva di rifiniture, sita in via Salso n°1 (foto n°2), non vi è ascensore.

Il locale al piano terra ha due accessi su via Fonte Maimonide al civico n°93 e n°95 (foto n°3), ed un terzo da via Salso (foto n°4).

Il fabbricato confina a nord con via Salso, a est con via Fonte Maimonide, a sud ed a ovest con altra ditta

Dati catastali – Immobili risultano così censiti in Catasto del comune di Paternò:

foglio 49, particella 433, subalterno 5, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67;

foglio 49, particella 433, subalterno 6, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67;

foglio 49 particella 433 subalterno 7, cat. C/1, classe 5, consistenza 67m^2, rendita € 1.532,90.

Descrizione immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 5

Trattasi di un appartamento a piano primo, con ingresso da scala condominiale (foto n°2) costituito da soggiorno/cucina (foto n°5, 6), due stanze da letto (foto n°7, 8, 9, 10), corridoio, cucina (foto n°11, 12), bagno (foto n°13, 14), ripostiglio (foto n°15, 16), ed un'ampia superficie balconata.

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono rifinite con pittura, tranne quelle del bagno dell'angolo cottura della cucina, che sono rifinite con maiolica per un'altezza di 2,00m. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in

alluminio con persiane. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico (non a norma), non ha impianto di riscaldamento, sono presenti dei climatizzatori.

Sono presenti delle copiose infiltrazioni di umidità nel soggiorno/cucina (foto n°5, 17, 18).

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	**Superficie coperta**	**Coeff. di ponderazione**	**Superficie commerciale**
appartamento	105,20 m^2	129,33 m^2	1,00	129,33 m^2
balcone	------	23,36 m^2	0,25	5,84 m^2
Totale	105,20	-------	-------	**135,17 m^2**

In c.t. **135,00m^2**.

Descrizione immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 6

Trattasi di un appartamento a piano secondo, con ingresso da scala condominiale (foto n°19), costituito da un soggiorno (foto n°20, 21), due stanze da letto (foto n°22, 23, 24, 25), cucina (foto n°26, 27), bagno (foto n°28, 29), lavanderia (foto n°30, 31), corridoio (foto n°32, 33), ed un'ampia superficie balconata. Dal soggiorno attraverso una scala interna (foto n°21) si arriva al sottotetto utilizzato come deposito (foto n°34).

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono rifinite con pittura, tranne le pareti dei bagni e l'angolo cottura della cucina che sono rifinite con maiolica per un'altezza di 2,00m. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e persiane. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico (non a norma), non vi è impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	**Superficie coperta**	**Coeff. di ponderazione**	**Superficie commerciale**
appartamento	68,65 m^2	87,63 m^2	1,00	87,63 m^2
balcone	------	23,36 m^2	0,25	5,84 m^2
terrazza	------	25,00 m^2	0,35	8,75 m^2
terrazza	-------	11,00 m^2	0.10	1,10 m^2
Totale	68,65 m^2	-------	-------	103,32m^2

In c.t. **103,00m^2**.

Descrizione immobile piano terra fg. 49, part. 433, sub 7

Trattasi di una bottega a piano terra adibita ad attività di panificio con accesso comune con gli altri immobili da via Salso n°1. L'immobile risulta costituito da locale destinato alla vendita al dettaglio della panetteria (foto n°35, 36), un vano destinato al confezionamento dei prodotti (foto n°37, 38), deposito (foto n°39, 40), spogliatoio (foto n°41, 42), bagno (foto n°43, 44), un ampio vano destinato a laboratorio (foto n°45, 46), corridoio (foto n°47, 48), al momento del sopralluogo la chiostrina era utilizzata come locale accessorio (foto n°49, 50). Tramite una scala interna dal laboratorio si accede al piano sottostrada censito come legnaia utilizzato come deposito (foto n°51, 52).

L'immobile, oltre l'ingresso comune su via Salso, è dotato di altri accessi indipendenti: nel locale destinato alla vendita in via Fonte Maimonide n°95, nel locale destinato al confezionamento dei prodotti in via Fonte Maimonide n°93, nel laboratorio in via Salso.

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono rifinite con pittura, tranne corridoio, laboratorio, e bagno rivestiti con maiolica alle pareti per un'altezza di 1,90m. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in ferro. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie coperta	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
Negozio	91,24 m^2	127,44 m^2	1,00	127,44 m^2
Legnaia	30,20 m^2	34,49 m^2	0,35	12,07 m^2
Totale	121,24 m^2	-------	-------	139,51m^2

La superficie commerciale in c.t. è **140,00 m^2**.

t) ***Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).***

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

1) Stima sintetica – comparativa:

La stima comparativa conduce al più probabile valore di mercato, considerando gli immobili, delle stesse caratteristiche di quelli oggetto di stima, che sono stati oggetto di compravendita nell'ultimo periodo.

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione dell'immobile, che è in zona

periferica della città, e la presenza di servizi essenziali.

2) Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,00% per le abitazioni e del 5,00% per la bottega.

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 5

1) stima sintetica – comparativa

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di €/m^2 770,00.

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale di 135,00 m^2 si ha:

m^2 135,00x €/m^2 770,00 = € 103.950,00

2) Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 350,00, quindi un reddito annuo lordo di:

€/mese 350,00 x 12 = € 4.200,00

detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

€ 4.200,00 x 0,30 = € 1.260,00

reddito annuo netto:

€ 4.200,00 – € 1.260,00 = € 2.940,00

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,00% il valore dell'immobile sarà:

€ 2.940,00 x 100/3,00 = € 98.000,00

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

(€ 103.950,00 + € 98.000,00) / 2 = € 100.975,00

A questo importo va detratta la somma per regolarizzare le difformità, stimata in € 4.000,00, in definitiva si ha:

€ 100.975,00 – € 4.000,00 = 96.975,00

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 6

1) stima sintetica – comparativa

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di €/m^2 770,00.

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale (al netto della superficie abusiva non sanabile) di 103,00 m^2 si ha:

m^2 103,00 x €/m^2 770,00 = € 79.310,00

2) Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 280,00, quindi un reddito annuo lordo di:

€/mese 280,00 x 12 = € 3.360,00

detrarre il 30% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

€ 3.360,00 x 0,30 = € 1.008,00

reddito annuo netto:

€ 3.360,00 – € 1.008,00 = € 2.352,00

considerando un tasso di capitalizzazione del 3,00% il valore dell'immobile sarà:

€ 2.352,00 x 100/3,00 = € 78.400,00

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

(€ 103.950,00 + € 78.400,00) / 2 = € 78.855,00

A questo importo va detratta la somma per sanare l'immobile, stimata in € 4.000, e le spese necessarie al ripristino dei luoghi per gli abusi che non si possono sanare, stimata in 20.000,00 in definitiva si ha:

€ 78.855,00 – € 4.000,00 - € 20.000,00 = € 54.855,00

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 7

1) stima sintetica – comparativa

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di €/m^2 1.000,00.

Poiché l'immobile ha una superficie commerciale di 140,00 m^2 si ha:

m^2 140,00x €/m^2 1.000,00 = € 140.000,00

2) Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile pari a €/mese 990,00, quindi un reddito annuo lordo di:

€/mese 990,00 x 12 = € 11.880,00

detrarre il 40% per spese di manutenzione, imposte ed altro:

€ 11.880,00 x 0,30 = € 3.564,00

reddito annuo netto:

€ 11.880,00 – € 3.564,00 = € 8.316,00

considerando un tasso di capitalizzazione del 6,00% il valore dell'immobile sarà:

€ 8.316,00 x 100/6,00 = € 138.600,00

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi:

(€ 140.000,00 + € 138.600,00) / 2 = € 139.300,00

A questo importo va detratta la somma per regolarizzare le difformità riscontrate, stimata in € 4.000,00 in definitiva si ha:

€ 139.300,00 – € 4.000,00 = € 135.300,00

u) 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.

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, per cui si ha:

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 5

€ 96.975,00 x 0,85 = € 82.428,75

in c.t. **€ 82.000,00**

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 6

€ 54.855,00 x 0,85 = € 46.626,75

in c.t. **€ 47.000,00**

Immobile piano primo fg. 49, part. 433, sub 7

€ 135.300,00 x 0,85 = € 115.005,00

in c.t. **€ 115.000,00**

v) 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.

Trattasi di tre immobili indipendenti facenti parte di un unico fabbricato, è possibile procedere alla vendita singola di ogni immobile, realizzando tre lotti indipendenti:

- Lotto 1: immobile sito in Paternò, via Salso n°1, piano primo, censito in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 5.
- Lotto 2: immobile sito in Paternò, via Salso n°1, piano secondo, censito in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 6.
- Lotto 3: immobile sito in Paternò, via Fonte Maimonide n°93-95, piano terra e sottostrada, censito in Catasto al foglio 49, particella 433, subalterno 7.

w) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno due 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.

A supporto della descrizione dei beni immobiliari in oggetto, si produce – in Allegato 2 – la documentazione fotografica così distinta:

foto 1 – Fabbricato
foto 2 – Scala condominiale
foto 3 – Prospetto est
foto 4 – Prospetto nord
IMMOBILE PRIMO PIANO
foto 5, 6 – Soggiorno/cucina
foto 7, 8 – Stanza da letto 1
foto 9, 10 – Stanza da letto 2
foto 11, 12 – Cucina
foto 13, 14 – Bagno
foto 15, 16 – Ripostiglio
foto 17, 18 – Infiltrazioni d'umidità
IMMOBILE SECONDO PIANO
foto 19 – Ingresso appartamento
foto 20, 21 – Soggiorno
foto 22, 23 – Stanza da letto 1
foto 24, 25 – Stanza da letto 2
foto 26, 27 – Cucina
foto 28, 29 – Bagno
foto 30, 31 – Lavanderia
foto 32, 33 – Corridoio
foto 34 – Sottotetto
IMMOBILE PIANO TERRA
foto 35, 36 – Locale vendita
foto 37, 38 – Locale confezionamento
foto 39, 40 – Deposito
foto 41, 42 – Spogliatoio
foto 43, 44 – Bagno
foto 45, 46 – Laboratorio
foto 47, 48 – Corridoio
foto 49, 50 – Chiostrina
foto 51, 52 - Legnaia

x) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

I debitori sono gli unici proprietari dei beni oggetto della presente.

y) 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 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.

Gli immobili pignorati, possono essere divisi in tre lotti, come riportato al punto y), ogni lotto è di proprietà in parti uguali degli esecutati il pignoramento ha colpito tutti i proprietari per l'intera quota, al momento non occorrono ulteriori divisioni dei beni.

Data le caratteristiche dei lotti individuati non è possibile effettuare ulteriori divisioni.

Conclusioni.

Il compendio pignorato, oggetto della presente perizia, è costituito da tre immobili facenti parte di un fabbricato sito in Paternò, via Salso n°1, aventi le seguenti caratteristiche:

- immobile censito al Catasto del comune di Paternò al foglio 49, particella 433, subalterno 5, occupato dai debitori, con le seguenti caratteristiche:
  - superficie commerciale 135,00 m^2;
  - il valore commerciale è di € 82.000,00;
- Immobile censito al Catasto del comune di Paternò al foglio 49, particella 433, subalterno 6, occupato dai debitori, con le seguenti caratteristiche:
  - superficie commerciale 103,00 m^2;
  - il valore commerciale è di € 47.000,00.
- Immobile censito al Catasto del comune di Paternò al foglio 49, particella 433, subalterno 7, vi si svolge attività di panificazione, con seguenti caratteristiche:
  - superficie commerciale 140,00 m^2;
  - il valore commerciale è di € 115.000,00.

Fanno parte integrante della presente n°6 allegati:

1) verbale di sopralluogo;
2) elaborato fotografico;
3) visure e planimetrie catastali;
4) visure ipotecarie;
5) regolarità edilizia;
6) titolo di proprietà.

Catania 04/08/2026

L'Esperto Stimatore
dott. ing. Andrea Chiaramonte