

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n° 19/2021 R.G.

PROMOSSO da :

XXXXXXXXXX

Rappresentato e difeso da :

Avv. Marianna Bennati

C O N T R O

XXXXXXXXXXXX

Rappresentato e difeso da :

XXXXXXXXXXXX

Avv. Lucia Timpanaro

G.E. : *dott. ssa Delfa Cristiana*

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



INDICE:

1. Premessa	pag. 3
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 9
3. Conclusioni	pag. 21
4. Allegati	pag. 23

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



1- PREMESSA

Con comunicazione del 04.10.2023, l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni *dott.ssa Delfa Cristiana*, nominava (*nomina in sostituzione*) il sottoscritto *dott. ing. Mauro Gangemi*, con studio in Acireale in C.so Umberto 78 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n° A5348 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n. 1399, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 19/2021 .

Accettato l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ricevetti il seguente mandato :

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore ,indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per 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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto riguarda 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;

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



h) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando , lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto ,segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) *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;*

k) *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*

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi.

l) 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;

m) 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;

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

o) 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;

p) 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;

q) 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

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) 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

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



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);

t) 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;

u) 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;

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

w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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.

In data 24.10.2023, il sottoscritto E.S., si recava presso i luoghi oggetto di controversia, per espletare il suddetto mandato.

Identificato l'immobile, erano presenti sul luogo gli esecutati XXX e XXX il figlio XXX e l'avv. Lucia Timpanaro per parte esecutata. Fatti gli opportuni rilievi e scattate le foto di rito il sottoscritto CTU chiude provvisoriamente le operazioni peritali.

Premesso ciò, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria .

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



2 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

a - Identificazione del bene

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da:

- *Un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo del fabbricato sito in via Feudo Stella n.1 del Comune di Paterno'- Catania ;*
- *Un garage sito al piano interrato del fabbricato sito in via Feudo Stella n.1 del Comune di Paterno'- Catania;*

L'appartamento è composto da un'unica elevazione e fa parte di un complesso condominiale popolare realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia Livio Tempesta. Si presenta internamente rifinito e completo, in particolare si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- pareti rifinite con pittura;
- infissi esterni in alluminio;
- porte in legno ;
- pavimenti in gres porcellanato;
- prospetti esterni del fabbricato completi e rifiniti;
- servizio igienico adeguato;
- impianto elettrico sottotraccia;

L'appartamento non necessita di interventi di ristrutturazione.

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



Il garage è sito al piano sottostrada dello stesso fabbricato in cui è ubicato l'appartamento: è dotato di saracinesca ed corrente elettrica. Attualmente è utilizzato come deposito.

B – Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

E' accertata la completezza della documentazione prodotta.

C – Proprietà dei beni

- XXX piena proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni, XXX piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su appartamento di tipo economico in PATERNO'(CT) Foglio 50 Particella 568 Subalterno 43 Natura A3 Indirizzo VIA FEUDO STELLA n.1;
- XXX piena proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni, XXX piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su autorimessa o in PATERNO' (CT) Foglio 50 Particella 568 Subalterno150 Natura C6 Indirizzo VIA FEUDO STELLA n.1.

D – Provenienza dei beni

All'esecutata XXX , la quota dell'intero in piena proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni con XXX, degli immobili in Paternò Foglio 50 Particella 568 Sub.43 e Particella 568 Sub. 150 è pervenuta per atto di compravendita del 24/02/2003 Numero di repertorio 17850 Notaio MAGNO

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



SILVERIO Sede MESSINA trascritto il 27/03/2003 nn.12280/9216 da potere di SOCIETA'COOPERATIVA AR.L.LIVIO TEMPESTA Sede PATERNO' (CT) Codice fiscale 02044230874

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano provenienze in capo alla Società Cooperativa LivioTempesta.

F– Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame, alla data del 11/01/2021, si rilevano le seguenti formalità che verranno cancellate in seguito al decreto di trasferimento:

- **ISCRIZIONE NN. 42903/11169 del 21/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/07/2009 Numero di repertorio 47136/12657 Notaio MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Sede CATANIA A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 contro XXX Nato il 08/08/1957 a PATERNO' (CT) Codice fiscale XXX , XXX Nata il 20/09/1957 a MONTALBANO ELICONA (ME) Codice fiscale XXX capitale C 90.000,00 Totale C 135.000,00 Durata 20 anni. Grava sulle unità oggetto di esecuzione per la piena proprietà.
- **TRASCRIZIONE NN. 727/581 del 11/01/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/12/2020 Numero di repertorio 7458 emesso da TRIBUNALE DI CATANIA.
A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP.

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



PERAZIONI Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 contro XXX Nato il 08/08/1957 a PATERNO' (CT) Codice fiscale XXX, XXX Nata il 20/09/1957 a MONTALBANO ELICONA (ME) Codice fiscale XXX . Grava sulle unità oggetto di esecuzione per la piena proprietà.

G – Regolarità catastale

- Catasto fabbricati di PATERNO' (CT) Foglio 50 Particella 568 Subalterno 43 Natura A/3 Classe 5 Consistenza 6 vani, superficie catastale 112 mq, Totale escluse aree scoperte 105 mq, Rendita euro 433,82 Indirizzo VIA FEUDO STELLA Piano 2 scala E ;
- Catasto fabbricati di PATERNO'(CT) Foglio 50 Particella 568 Subalterno 150 Natura C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq, Rendita euro 69,41 Indirizzo VIA FEUDO STELLA Piano I S scala E ;

in ditta a: COOPERATIVA EDILIZIA LIVIO TEMPESTA (UD) Codice fiscale 2044230874 proprietà per l'area l/1, XXX Nata il 20/09/1957 a MONTALBANO ELICONA (ME) Codice fiscale XXX piena proprietà superficiaria l/1 in regime di comunione legale dei beni.

Si segnalano due piccole difformità a livello di planimetria catastale nel confronto tra lo stato attuale e quello censito catastalmente:

- la sostituzione nel locale cucina di una portafinestra con una finestra;
- la presenza sul balcone di lato Nord di un piccolo ripostiglio realizzato in alluminio anodizzato e vetro (struttura precaria).

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



H – Destinazione urbanistica

Considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

I – Conformità urbanistica

I lavori di costruzione dell'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto della seguente procedura sono stati eseguiti in virtù della C.E. n. 46 del 05.10.85 e successive varianti del 09.01.86 ed del 14.01.94. Dal confronto dello stato attuale con lo stato autorizzato, a meno delle lievi difformità riportate al pt G), non si segnalano discrepanze urbanistiche.

J – K – L eventuali abusi ,possibili sanatorie e costi

Si segnala che l'immobile principale necessita di un aggiornamento della planimetria catastale in riferimento alle lievi difformità riportate al pt G). Per tali opere si quantifica un costo di € 700,00 per aggiornamento planimetria catastale e di € 700 per regolarizzazione urbanistica della verandina ai sensi della L.R. n.4 del 2003. Il costo totale di regolarizzazione è pertanto di € 1.400,00.

M - Formalità,vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Sono a carico dell'acquirente le formalità ,i vincoli e gli oneri che scaturiscono dalle convenzioni, le delibere e i regolamenti tra il Comune di Paternò ,Società

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



Cooperativa Edilizia Livio Tempesta e acquirente per quanto concerne il fatto che gli esecutati hanno acquistato la proprietà di superficie degli immobili.

N - Formalità,vincoli e oneri inopponibili all'acquirente

L'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli presenti al pt F) verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

O – Censo ,livello o uso civico

Nel caso specifico la proprietà dell'area e quindi del suolo è di proprietà dello stesso Comune di Paternò.

P – Spese fisse di gestione

Vista la documentazione prodotta dall'amministratore di condominio dott. Di Benedetto le spese di condominiali mensili sono di € 37/mese e cioè di € 444 annue. Non sono stati deliberati lavori straordinari ed gli esecutati per l'anno 2023 ed 2024 hanno un complessivo a consuntivo di circa € 200.

Q - Occupazione dei beni pignorati

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere occupato dagli esecutati XXX e XXX oltre che dal figlio XXX identificati per mezzo di documento di riconoscimento presente in allegato. Dallo stato dei luoghi l'immobile si presenta vissuto dagli esecutati e dal figlio come immobile principale.

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



R – Indicazioni per le operazioni di vendita

Gli immobili oggetto di vendita in proprietà superficiale sono costituiti da un appartamento per civile abitazione e da un garage siti in via Feudo Stella n.1 a Paternò (CT).

L'appartamento è sito al Piano Secondo di un fabbricato costituito da diverse elevazioni: è composto da un ampio soggiorno, tre vani letto, cucina, locale bagno, ripostiglio. E' dotato a Sud di un terrazzino a livello antistante la cucina ed a Nord di un ballatoio che è accessibile sia dal locale soggiorno che da due delle tre camere da letto. L'appartamento è servito da un ascensore condominiale. La consistenza dell'immobile è di circa 112 mq ed le rifiniture sono discrete.

Il garage è presente al livello sottostrada del fabbricato in cui insiste l'appartamento: si presenta utilizzato a deposito e necessita di opere di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura e altre modeste rifiniture. La sua consistenza è di circa 24 mq.

S – Stima del valore dell'immobile

Per una valutazione dell'immobile, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento al metodo di calcolo del valore della proprietà superficaria con canone annuo per diritto di durata limitata.

Ci si riferisce alla *superficie residenziale equivalente s.r.e.* in quanto il

Valore_{appart.} = Superficie res. equivalente* valore al mq.

in cui la superficie residenziale equivalente nel caso in oggetto è formata dalla somma della superficie residenziale coperta e di una aliquota dell'area scoperta

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



(ballatoio e terrazzino). Nel caso in oggetto si ha:

Sup.res.equivalente appartamento = (Superficie residenziale + (snr ballatoio*0,25) =
112 mq

Il superficario potrà godere i redditi prodotti dall'immobile solo per un tempo n pari alla durata residua del diritto. Il valore del diritto sarà pertanto dato dall'accumulazione all'attualità del reddito retraibile dal superficario utilizzando il saggio di interesse commerciale:

Vpp = valore piena proprietà

Rn = canone annuo (reddito)

r = tasso di capitalizzazione del reddito

n = numero di anni di durata del diritto superficario

q = 1+r

Valore proprietà superficaria = $Rn * (q^n - 1) / (r * q^n)$

1) Appartamento

In riferimento ai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti al I semestre 2023, relativamente al Comune di Paternò (Ct), si assume un valore unitario di 3,5 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare, un reddito mensile considerando una superficie di mq 112 pari a:

Reddito mensile = 112 mq x 3,5 euro/mq/mese = 392 euro

e per anno:

Reddito annuo = euro 392 x 12 mesi = 4.704 euro

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del Reddito annuo:

$$\mathbf{Rn = Reddito annuo netto = euro 4.704 \times 80\% = 3.763,20 euro}$$

Saggio di capitalizzazione $S = R/V$

R = reddito

S = valore

$$S^* = R^*/V^* = 1,4 \times 12/400 = 0,042$$

$$S^{**} = R^{**}/V^{**} = 2,1 \times 12/600 = 0,042$$

Si assume quindi un tasso di capitalizzazione che può ritenersi pari a $r = 4.2\%$, ed considerando un residuo di anni $n = 59$ alla scadenza della convenzione si ha per l'appartamento :

$$V_{ps} = \text{Valore proprietà superficciaria} = Rn * (q^n - 1)/(r*q^n) = 3.763,20 * 10,32 / 0,475 = 81.760,47 \text{ €};$$

2) Garage

In riferimento ai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti al I semestre 2023, relativamente al Comune di Paternò (Ct), si assume un valore unitario di 3 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare, un reddito mensile considerando una superficie di mq 24 pari a:

$$\text{Reddito mensile} = 24 \text{ mq} \times 3 \text{ euro/mq/mese} = 72 \text{ euro}$$

e per anno:

$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 72 \times 12 \text{ mesi} = 864 \text{ euro}$$

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del
Reddito annuo:

$$\text{Reddito annuo netto} = \text{euro } 864 \times 80\% = 691,20 \text{ euro}$$

Saggio di capitalizzazione $S = R/V$

R = reddito

S = valore

$$S^* = R^*/V^* = 2,1 \times 12/500 = 0,050$$

$$S^{**} = R^{**}/V^{**} = 3,1 \times 12/750 = 0,049$$

Assunto un tasso di capitalizzazione che può ritenersi pari a $r = 4.95 \%$ ed
considerando un residuo di anni $n = 59$ alla scadenza della convenzione si ha per il
garage :

$$\begin{aligned} V_{ps} &= \text{Valore proprietà superficiaria} = Rn * (q^n - 1)/(r*q^n) = 691,20 * 16,29/0,85 \\ &= 13.246,64 \text{ €}. \end{aligned}$$

ESITO DELLA STIMA

Arrotondando i valori ottenuti, si ottiene :

VALORE STIMA APPARTAMENTO = € 82.000 (ottantaduemilaeuro)
(732,14 €/mq)

VALORE STIMA GARAGE = € 13.000,00 (tredicimilaeuro)
(541,66 €/mq)

VALORE STIMA TOTALE = € 95.000,00

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



Tenendo conto, per l'appartamento, delle spese inerenti l'aggiornamento della planimetria catastale e della regolarizzazione della verandina che incidono per circa € 1.400,00 si ha:

VALORE STIMA APPARTAMENTO = € 80.600,00 (ottantamilaseicento)
(709,64 €/mq)

T – Assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide in misura del 15% sugli immobili e precisamente per € 12.090,00 per l'appartamento e € 1.950,00 per il garage, arrotondando:

VALORE STIMA APPARTAMENTO = € 69.000,00 (sessantanovemila)
VALORE STIMA GARAGE = € 11.000,00 (undicimila)

U – Possibilità di vendita in più lotti

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili di cui trattasi nonché della consistenza e conformazione è possibile procedere alla vendita in un unico lotto, appartamento e garage oppure in due lotti singoli.

V – Foto

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati, le planimetrie e le visure catastali acquisite.

W - Bene indiviso

Il pignoramento, considerando entrambi gli esecutati, colpisce l'intera proprietà

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



degli immobili, in quanto gli esecutati detengono insieme la piena proprietà superficiaria.

X – Beni pignorati in quota

Non sono presenti più beni pignorati in quota.

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



3- CONCLUSIONI

Descrizione sintetica di ciascun lotto

1) Appartamento

L'appartamento in proprietà superficiale è sito al Piano Secondo di un fabbricato costituito da diverse elevazioni: è composto da un ampio soggiorno, tre vani letto, cucina, locale bagno, ripostiglio. E' dotato a Sud di un terrazzino a livello antistante la cucina ed a Nord di un ballatoio che è accessibile sia dal locale soggiorno che da due delle tre camere da letto. L'appartamento è servito da un ascensore condominiale. La consistenza dell'immobile è di circa 112 mq ed le rifiniture sono discrete. Catasto fabbricati di PATERNO' (CT) Foglio 50 Particella 568 Subalterno 43 Natura A/3 Classe 5 Consistenza 6 vani, superficie catastale 112 mq, Totale escluse aree scoperte 105 mq, Rendita euro 433,82 Indirizzo VIA FEUDO STELLA Piano 1 scala E ;

- *VALORE STIMA APPARTAMENTO = € 69.000,00 (sessantanovemila)*

2) Garage

Il garage in proprietà superficiale è presente al livello sottostrada del fabbricato in cui insiste l'appartamento: si presenta utilizzato a deposito e necessita di opere di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura e altre modeste rifiniture. La sua consistenza è di circa 24 mq. Catasto fabbricati di PATERNO'(CT) Foglio 50 Particella 568 Subalterno 150 Natura C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq, Rendita euro 69,41 Indirizzo VIA FEUDO STELLA Piano I S scala E ;

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



- *VALORE STIMA GARAGE = € 11.000,00 (undicimila)*

Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiestole, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da n°23 (ventitre) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, unitamente ai seguenti atti allegati.

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi



4– ALLEGATI

- Corrispondenza;
- Verbale di primo sopralluogo;
- Planimetria Catastale Appartamento;
- Planimetria Catastale Garage;
- Visura Catastale Appartamento;
- Visura Catastale Garage;
- Album fotografico;
- Documento di riconoscimento degli esecutati;
- Concessione Edilizia;
- Convenzione per la costituzione del diritto di superficie anno 84’;
- Doppia nota di trascrizione per la costituzione del diritto di superficie;
- Deliberazione della Giunta Municipale;
- Richiesta della Concessione Edilizia in variante anno 85’;
- Planimetria Piano II – Confronto tra lo stato attuale e quello catastale;
- Titolo di proprietà;
- Estratto OMI;
- Riscontri da parte dell’ amministratore di condominio;
- Dichiarazione e ricevuta di trasmissione alle parti;
- Perizia in versione privacy.

Acireale, li 8 Gennaio 2024

dott. ing. Mauro Gangemi

C.T.U. : dott. ing. Mauro Gangemi

