

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 286/2021 R.G. ES.



Indice

PREMESSA	3
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI	11
a) <i>Identificazione del bene pignorato</i>	11
b) <i>Verifica dei dati</i>	12
c) <i>Proprietà del bene pignorato</i>	12
d) <i>Provenienza del bene</i>	13
e) <i>Verifica della completezza della documentazione</i>	13
f) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	13
g) <i>Identificazione catastale del bene</i>	15
h) <i>Destinazione urbanistica</i>	16
i) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	16
j) <i>Presenza di immobile abusivo</i>	16
k) <i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	17
l) <i>Presenza di abusi non sanabili</i>	18
m) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	18
n) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	18
o) <i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	18
p) <i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	19
q) <i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	19
r) <i>Descrizione del bene</i>	19
s) <i>Determinazione del valore di stima</i>	26
t) <i>Determinazione del valore di vendita</i>	35



u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.....	36
v) Documentazione fotografica.....	36
w) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.	36
x) Beni pignorati in quota.	36
SCHEDA RIEPILOGATIVA.....	37
SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITÀ IMMOBILIARE -	38
CONCLUSIONI.....	40



PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 23/03/2023, l'Ill.mo Sig. G. Es. del Tribunale di Catania,
minava, il sottoscritto

Consulente Tecnico d'Ufficio nella
procedura esecutiva n° 286/2021 R. G. Es., e promossa da sottoponendo
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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non



- sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) 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) 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^a 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) 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 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)**.
- 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 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) *alleggi 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 dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*



Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), i debitori eseguiti a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 2, Allegato 3) agli indirizzi rilevati dai certificati di residenza richiesti in data 30/03/2023 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Zafferana Etnea (Allegati alle generalità degli eseguiti), il legale dei debitori eseguiti (Allegato 4), l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per le ore 15:45 del giorno 26/04/2023 presso l'immobile sito a Zafferana Etnea (CT) in via Cassone Provinciale n° 39/D.

Alla data stabilita il Sottoscritto CTU con la collaborazione de _____ si è recato sui luoghi e, alla presenza degli eseguiti, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di procedura e dare inizio alle operazioni peritali per come riportato nel verbale redatto (Allegato 5).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali erano assenti i legali delle parti.

Si è quindi proceduto al rilievo planimetrico delle unità immobiliari oggetto della procedura eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione corredata della relativa documentazione.

La procedura esecutiva in esame colpisce un compendio immobiliare costituito da due immobili siti nel comune di Zafferana Etnea (CT) e, come descritto nell'atto di pignoramento, sono così individuati:

- Appartamento su due elevazioni fuori terra facente parte di una villetta con annessa corte in proprietà esclusiva e con sovrastante locale in sottotetto sito in Zafferana Etnea (CT), Via Cassone, in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 1378;



- Garage al piano cantinato di una villetta con annessa corte in proprietà esclusiva e con sovrastante locale in sottotetto sito in Zafferana Etnea (CT), Via Cassone, in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 1378, Sub 6.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dall'esame della documentazione acquisita si evince che le due unità immobiliari sono connesse da un intrinseco legame di reciproca funzionalità. L'unità abitativa, che si sviluppa al piano terra e al primo piano dell'edificio, risulta collegata al sottostante piano seminterrato, adibito ad ampio garage, mediante una scala interna di collegamento. Questo circostanza fa sì che il garage, in tale contesto, possa considerarsi come un accessorio a diretto servizio dell'unità abitativa atto a garantire e a soddisfare numerose esigenze di natura funzionale all'abitazione quale: sopperire alle difficoltà della reperibilità di un'area di sosta veicolare nella zona avendo la disponibilità di un parcheggio privato, chiuso e coperto in favore di uno o più veicoli in uso agli occupanti dell'unità abitativa; possibilità di utilizzare parte dell'ampio garage come luogo, ad esempio, per creare una piccola dispensa, per riporre oggetti di uso quotidiano o per curare piccole attività personali di svago ed estranee all'attività lavorativa. Nel caso in cui si volesse procedere alla vendita separata dei due beni, si dovrebbe comunque apportare una modifica al collegamento tra le due unità immobiliari mediante la chiusura, con una robusta parete, del varco di collegamento tra la parte abitativa e la parte adibita a garage. Tale circostanza, seppur facilmente attuabile con una spesa molto contenuta, rischierebbe di svalutare funzionalmente ed economicamente i due beni che risulterebbero privati, ciascuno, di una certa appetibilità di mercato.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno che le due unità immobiliari, seppur individuate ciascuna da un proprio identificativo catastale, vengano considerate nella loro complementarietà come un unico bene oggetto di valutazione. La stima immobiliare, pertanto, verrà condotta sul compendio immobiliare abitazione/garage come un unico lotto di vendita considerando l'unità abitativa come bene principale e l'unità garage come bene accessorio a diretto servizio dell'unità abitativa.



RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a) *Identificazione del bene pignorato.*

Appartamento su due elevazioni fuori terra facente parte di una villetta con annessa corte in proprietà esclusiva e con sovrastante locale in sottotetto sito in Zafferana Etnea (CT), Via Cassone, in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 1378, Sub 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani.

- **Confini** (proprietà di terzi, con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 6 -, all'elaborato planimetrico – Allegato 7 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8);
 - **Ovest:** unità immobiliare fg. 18 part.IIa 333 sub 2, sub, 4, sub, 5, sub 6 (proprietà ██████████);
 - **Nord:** unità immobiliare fg 18 part.IIa 1378 sub. 2 (proprietà ██████████) e affaccio su via Cassone;
 - **Est:** unità immobiliare fg 18 part.IIa 1378 sub. 2 (proprietà ██████████) e affaccio su corsia di manovra condominiale;
 - **Sud:** : unità immobiliare fg 18 part.IIa 1275 (proprietà ██████████) .

Garage al piano cantinato di una villetta con annessa corte in proprietà esclusiva e con sovrastante locale in sottotetto sito in Zafferana Etnea (CT), Via Cassone, in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 1378, Sub 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 58 mq.

- **Confini** (proprietà di terzi, con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 6 -, all'elaborato planimetrico – Allegato 7 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8);



- **Ovest:** Terrapieno - unità immobiliare fg. 18 part.IIa 333 sub 2, sub, 4, sub, 5, sub 6 (proprietà [REDACTED]);
- **Nord:** unità immobiliare fg 18 part.IIa 1378 sub. 5 (proprietà [REDACTED]) e terrapieno via Cassone;
- **Est:** unità immobiliare fg 18 part.IIa 1378 sub. 5 (proprietà [REDACTED]) e affaccio su corsia di manovra condominiale;
- **Sud:** : unità immobiliare fg 18 part.IIa 1275 (proprietà [REDACTED]).

b) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti tra di loro. Il pignoramento colpisce gli immobili e le relative quote dei debitori esecutati.

c) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 9) e, dalle visure catastali storiche (Allegato 10 – Allegato 11) richieste telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che i beni oggetto della procedura sono di proprietà dei debitori esecutati ed hanno i seguenti dati catastali del Comune di Zafferana Etnea (CT):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
18	1378	3	A/2	5	6,5 vani	€ 453,19
18	1378	6	C/6	5	58 mq	€ 152,77
Intestazioni						
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED]				Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni		
[REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED]				Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni		



Regime patrimoniale

Dall'atto di proprietà (Allegato 9) e dal certificato “*estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*” richiesto all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Zafferana Etnea (allegato alle generalità degli esecutati) si evince che gli esecutati sono tra loro legati da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di separazione dei beni.

d) Provenienza del bene.

Dall'atto di compravendita del 21/05/2007 (Allegato 9) rogato dal notaio Dott. Paolo Saporita di Acireale (CT) con n° 26291 del repertorio e n° 11334 della raccolta, l'immobile è pervenuto agli esecutati in questa procedura in ragione di 1/2 ciascuno della proprietà da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti e, dalle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente dal sottoscritto C.T.U. dal sito web dell'Agenzia delle Entrate in data 31/03/2023 (Allegato 12 – Allegato 13), si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 31/03/2023 (Allegato 12 – Allegato 13), in riferimento ad entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN 38124/10987 del 25/05/2007**, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]/11335 a favore di



INTESA SANPAOLO S.p.A. sede: TORINO (TO) codice fiscale: 00799960158 (domicilio ipotecario in TORINO – PIAZZA SAN CARLO 156) contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED]. Importo capitale euro 170.000,00, importo totale euro 340.000,00 e durata 25 anni;

- **TRASCRIZIONE NN 47705/35243 del 05/12/2018**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di U.N.E.P. C/O LA CORTE D'APPELLO DI CATANIA con in Catania in data 15/09/2018 rep. n. 8481 a favore di ISP OBG S.R.L. sede: MILANO (MI) codice fiscale: 05936010965 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a Catania ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED].
- **TRASCRIZIONE NN 27240/20432 del 15/06/2021**, nascente da atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di U.N.E.P. del Tribunale di Catania con sede in Catania (CT) in data 19/04/2021 rep. n. 2910 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED].

È doveroso precisare che dalle visure ipotecarie eseguite per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 12 – Allegato 13) si rileva l'esistenza di un ulteriore pignoramento immobiliare trascritto in data 5/12/2018 ai nn. 47705/35243. Dalla documentazione contenuta all'interno del fascicolo si rileva l'esistenza di una "*Ordinanza di Estinzione*" del 18/10/2019 emessa dall'Ill. Sig. Giudice Es. Dott. Francesco Lentano che "...dichiara inefficace il



pignoramento (R.G.Es. n° 892/2018 - n.d.r.) ed estinta la procedura esecutiva. Ordina al Conservatore dei Registri immobiliari di Catania di provvedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita il 5/12/2018 ai nn. 47705/35243”.

Per quanto sopra, non rilevando dalle visure ipotecarie effettuate (Allegato 12- Allegato 13) le relative note di cancellazione, si dovrà procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento del 5/12/2018 ai nn. 47705/35243.

g) Identificazione catastale del bene.

Dall’esame delle visure catastali storiche (Allegato 10 – Allegato 11) richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell’Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, gli immobili oggetto di procedura risultano censiti in catasto fabbricati del Comune di Zafferana Etnea (CT):

- **Appartamento:** foglio 18, particella 1378, subalterno 3, Cat. A/2, classe 5, consistenza catastale 6,5 vani, R. C. Euro 453,19;
- **Garage:** foglio 18, particella 1378, subalterno 6, Cat. C/6, classe 5, consistenza catastale 58 mq, R. C. Euro 152,77;

La planimetria catastale dell’appartamento – fg. 18 part 1378 sub. 3 - (Allegato 14), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme allo stato dei luoghi a meno della presenza di un piccolo locale ripostiglio ricavato in uno dei vani del primo piano e per la presenza di una veranda ricavata sul balcone del piano terra del lato Est (vedi il successivo paragrafo “i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia”).

La planimetria catastale del garage – fg. 18 part. 1378 sub. 6 - (Allegato 15), confrontata in sede di sopralluogo, risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la “*planimetria dello stato di fatto*” dell’appartamento (Allegato 16) e la “*planimetria dello stato di fatto*” del garage (Allegato 17).



h) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricati.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Da ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del Comune di Zafferana Etnea (Allegato 18), è emerso che il complesso edificatorio a cui appartengono gli immobili oggetto di procedura è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 302 del 14/04/2003 e della Concessione Edilizia n° 359 del 12/04/2004 (allegato 19), entrambe rilasciate dal Comune di Zafferana Etnea (CT). Per l'intera costruzione è stato rilasciato dal Comune di Zafferana Etnea (CT) il certificato di agibilità n° 150 prt.n° 21087 del 11/12/2012 (Allegato 19).

UNITÀ ABITATIVA – fg 18 part. 1378 sub. 3.

L'unità abitativa rilevata dal sottoscritto CTU (Allegato 16), non è corrispondente con gli elaborati di progetto approvati (Allegato 19) e con la planimetria catastale (Allegato 14), riscontrando quanto segue:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di un locale ripostiglio nel vano 3 del primo piano;
- chiusura a veranda del balcone posto sul lato Est del piano terra.

Da ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del Comune di Zafferana Etnea (CT) non si ha riscontro dei titoli abilitativi per l'esecuzione di tali opere.

UNITÀ GARAGE – fg 18 part. 1378 sub. 6.

Il piano seminterrato rilevato dal sottoscritto CTU (Allegato 17), risulta corrispondente con gli elaborati progettuali approvati (Allegato 19) e con la planimetria catastale in atti (Allegato 15).

j) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente “**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**”, l'immobile ad uso abitativo (fg 18 part. 1378 sub. 3) per come



rilevato in sede di sopralluogo presenta delle irregolarità urbanistiche ed è privo dei necessari titoli abilitativi che ne legittimano l'attuale consistenza (diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura a veranda del balcone del piano terra sul lato Est).

k) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo "**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**" non risultano presentate istanze per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle difformità riscontrate nel paragrafo precedente e, pertanto, per l'unità ad uso abitativo - appartamento (fg. 18 part. 1378 sub. 3) - è opportuno osservare quanto segue:

- le opere interne eseguite nell'unità immobiliare originaria (diversa distribuzione degli spazi interni) rientrano tra quelle previste dall'art. 3, comma 2, lettera a) della L. R. n° 16 del 10/08/2016 per le quali è prevista la "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.). Pertanto, l'odierna distribuzione degli spazi interni posta in essere in epoca non definita e con opere prive della comunicazione agli Uffici Competenti, può oggi essere regolarizzata mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina (CT) di una "Comunicazione di inizio lavori Asseverata" - C.I.L.A – che, ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L. R. 16/2016, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di **€ 1.000,00**;
- la parziale chiusura a veranda del balcone sul lato Est del piano terra, realizzata in epoca non definita, rientra tra le opere contemplate dall'art. 20 della L. R. n. 4 del 16/04/2003 che prevede che il proprietario, anche nel caso di opere già realizzate, presenti agli Uffici Competenti, una relazione asseverata a firma di un professionista abilitato alla libera professione che asseveri le opere compiute insieme al pagamento di un importo pari a € 25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa a veranda. Pertanto l'importo da pagare sarà:



art. 20 comma 3 L.R. n° 4/2003: 6,45 mq x 25,00 € /mq = **€ 161,25**;

È infine necessario procedere al conseguente riallineamento catastale dell'immobile ad uso abitativo – appartamento (fg. 18. part. 1378 sub. 3) - mediante:

- procedura DocFa che comporta spese tecniche pari a **€ 500,00**;

L'importo totale da pagare, pertanto, per la regolarizzazione dell'immobile ad uso abitativo - appartamento (fg. 18 part. 1378 sub. 3)- risulta pari a € 1.661,25

l) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo “***j) presenza di immobile abusivo***” e nel paragrafo “***k) verifica ai fini della domanda di sanatoria***”, si rileva che possono essere regolarizzate le opere all'interno dell'unità ad uso abitativo - appartamento (fg. 18 part. 1378 sub. 3) - riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una chiusura a veranda del balcone del lato Est del piano terra.

m) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sugli immobili oggetto di questa procedura.

n) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sugli immobili oggetto di questa procedura.

o) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sugli immobili oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.



p) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Non si rilevano formalità di tale natura sugli immobili oggetto di questa procedura.

Da quanto riferito dagli esecutati, inoltre, l'edificio a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura non è dotato di amministratore e ciascuno concorre, di comune accordo con i proprietari delle altre unità immobiliari, alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni (cancello di ingresso con accesso dalla via Cassone, area di manovra di accesso a tutti i locale garage, ecc).

q) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo entrambi gli immobili oggetto di procedura risultavano essere "Occupato dai debitori senza titolo".

r) Descrizione del bene.

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da due unità immobiliari di cui una è ad uso abitativo mentre, l'altra, è adibita ad uso garage. Entrambi gli immobili appartengono allo stesso edificio (foto n° 1 – foto n° 2) e sono ubicati, rispettivamente, al piano terra/primo e al piano primo sottostrada. L'intero edificio, ubicato in una zona suburbana del Comune di Zafferana Etnea (Allegato 20), possiede più ingressi pedonali che si affacciano sulla via Cassone (a servizio delle unità abitative presenti) ed un unico ingresso carrabile, anch'esso dalla via Cassone, a servizio di tutte le unità garage poste al piano sottostrada.

UNITÀ ABITATIVA – fq 18 part. 1378 sub. 3.

L'ingresso all'unità immobiliare a uso abitativo avviene dal cancelletto metallico che si apre dal civico 39/D della via Cassone (foto n° 3). Dal cancelletto pedonale si accede ad un cortile/terrazzo interamente pavimentato e dotato di una piccola aiuola (Foto n° 4, Foto n° 5).



Nel cortile/terrazzo si rileva la presenza due piccole finestre appartenenti all'unità immobiliare adiacente (Foto n° 6, Foto n° 7).

L'unità abitativa da stimare si sviluppa su due livelli con una scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano, ha una consistenza complessiva di 4 vani (un grande vano al piano terra e tre al primo piano), una cucina (al piano terra-Vano 2), due servizi igienici (uno per ogni piano), un piccolo ripostiglio al primo piano all'interno del vano 3, una veranda a chiusura del balcone al piano terra del lato Est, due balconi di affaccio al primo piano di cui uno sul lato Nord e l'altro sul lato Est e si completa con un cortile/terrazzo al piano terra interamente pavimentato e dotato di una piccola aiuola. Al piano terra dell'unità immobiliare inoltre, è possibile accedere ad una scala interna di collegamento con la sottostante unità garage ed oggetto della stessa procedura esecutiva.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

Appartamento su due elevazioni fuori terra con annessa corte in proprietà esclusiva sito nel Comune di Zafferana Etnea (CT), Via Cassone 39/D, in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 1378, Sub 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani.

- **Confini** (proprietà di terzi, con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 6 -, all'elaborato planimetrico – Allegato 7 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8);
 - **Ovest:** unità immobiliare fg. 18 part.Ila 333 sub 2, sub, 4, sub, 5, sub 6 (proprietà ██████████);
 - **Nord:** unità immobiliare fg 18 part.Ila 1378 sub. 2 (proprietà ██████████) e affaccio su via Cassone;
 - **Est:** unità immobiliare fg 18 part.Ila 1378 sub. 2 (proprietà ██████████) e affaccio su corsia di manovra condominiale;
 - **Sud:** : unità immobiliare fg 18 part.Ila 1275 (proprietà ██████████) .



▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
18	1378	3	A/2	5	6,5 vani	€ 453,19
Intestazioni						
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED]				Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni		
[REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF. [REDACTED]				Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 111,00 mq (di cui 60,77 mq al piano terra e 50,23 mq al primo piano) e misura un'altezza utile pari a 2,85 m al piano terra e al primo piano. Il balcone di affaccio sul lato Est del piano terra e chiuso a veranda (Balcone 1) fornisce una superficie netta di 6,45 mq, mentre al primo piano il balcone di affaccio sul lato Nord (Balcone 2) fornisce una superficie netta di 7,68 mq e il balcone di affaccio sul lato Est (Balcone 3) fornisce una superficie netta di 6,45 mq. Il cortile/terrazzo al piano terra fornisce una superficie pari a 65,81 mq di cui 6,89 occupati da un'aiuola e i restanti 58,92 mq sono pavimentati.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni di manutenzione riscontrando solo alcuni degradi consistenti in: presenza di una zona circoscritta del soffitto del bagno del piano terra, prossima al distacco, e sottostante al bagno del primo piano; persiana esterna del vano 5 visibilmente ammalorata.

L'unità abitativa presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento a tappeto con mattonelle di ceramica al piano terra e al primo piano;
- Bagno al piano terra con pavimento e rivestimento con mattonelle di ceramica e dotato di sanitari e doccia. Rubinetteria con monocomandi;



- Bagno al piano primo con pavimento e rivestimento con mattonelle di ceramica e dotato di sanitari e vasca da bagno. Rubinetteria con monocomandi;
- Cucina (vano 2) con rivestimenti con mattonelle di ceramica sulla parete del piano di preparazione/cottura alimenti;
- Balconi e cortile/terrazzo pavimentati con mattonelle di gres porcellanato di tinte e formato differenti;
- Scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano interamente rivestita in pietra lavica;
- Pareti e soffitti intonacati e rifiniti con idropittura al ducotone in tutti gli ambienti;
- Porte interne tamburate in legno senza inserto in vetro in tutti gli ambienti;
- Porta di ingresso di sicurezza rivestita in legno;
- Infissi esterni in legno con vetrocamera e dotati di persiane in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia con interruttore generale e con certificazione allegata al certificato di abitabilità;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico fisso ma non attivo;
- Impianto di riscaldamento servito da caldaia a gas metano e con elementi radianti in alluminio;
- Impianto di acqua calda sanitaria servito dalla caldaia a gas metano;
- Piano cottura servito con gas di rete;
- Impianto antifurto e/o di videosorveglianza assenti;
- Impianto di condizionamento costituito da split a parete nel Vano 2 (cucina) e nel Vano 5 del primo piano.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

La porta di accesso all'unità abitativa (foto n° 8) immette direttamente nel vano 1 (foto n° 9, 10, 11, 12) su cui si aprono tre porte che collegano i vari ambienti dell'appartamento e,



procedendo in senso orario, si accede al bagno 1 (foto n° 13, 14, 15), al vano 2 (Cucina - foto n° 16, 17) con annesso balcone chiuso a veranda (Balcone 1 – foto n° 18, 19) e alla scala interna di collegamento con il sottostante vano garage (foto n° 20). All'interno del vano 1 si trova la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo piano (foto n° 21, 22). La scala interna raggiunge il disimpegno del primo piano (foto n° 23, 24) su cui si aprono quattro porte di collegamento con i restanti ambienti. Procedendo in senso orario si accede al vano 3 (foto n° 25, 26, 27, 28) con annesso piccolo ripostiglio (foto n° 29) e balcone di affaccio sul lato Nord (Balcone 2 – foto n° 30, 31); al vano 4 (foto 32, 33, 34) con accesso al balcone di affaccio sul lato Nord (Balcone 2 – foto n° 30, 31); al bagno 2 (foto n° 35, 36); al vano 5 (foto n° 37, 38) con accesso al balcone di affaccio sul lato Est (Balcone 3 – foto n° 39, 40). Sul soffitto del disimpegno del piano primo si trova una botola chiusa da un pannello e priva di scala di collegamento (foto n° 41) che consente, comunque, di visionare il sottotetto (privo di qualsiasi rifinitura e coibentazione) di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare al fine di consentire le operazioni di ispezione, manutenzione e riparazione del tetto (foto n° 42, 43).

Tutti i vani utili dell'appartamento ad eccezione del piccolo ripostiglio all'interno del vano 3, hanno un'apertura diretta verso l'esterno che consente loro di usufruire di una buona aerazione ed illuminazione. I bagni dispongono di una distribuzione degli apparecchi sanitari (lavabo, wc, bidet, doccia o vasca da bagno) su una parete ed hanno una finestra per l'illuminazione e l'aerazione diretta.

La cucina è dotata di una porta di uscita sul balcone chiuso a veranda con una struttura metallica e vetri che consente, comunque di godere di una buona illuminazione e ventilazione.

All'interno dell'unità immobiliare si riscontra la presenza di una zona circoscritta e degradata del soffitto del bagno del piano terra, prossima al distacco (foto n° 44), sottostante al bagno del primo piano, e si rileva un consistente degrado della persiana esterna del vano 5 (foto n° 45).

Da quanto riferito dagli esecutati, l'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura è privo di amministratore e i singoli proprietari concorrono alle piccole spese per la



gestione delle parti comuni (cancello carrabile, corsia di manovra dei locali garage al piano sottostrada, ecc).

UNITÀ GARAGE – fg 18 part. 1378 sub. 6.

L'unità immobiliare da stimare si compone di un unico ambiente con accesso carrabile attraverso la saracinesca metallica motorizzata che si apre sul cortile comune di manovra .

L'unità immobiliare inoltre è dotata di una scala interna di collegamento con il piano terra della sovrastante unità abitativa già oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

Garage al piano sottostrada (piano cantinato) sito nel Comune di Zafferana Etnea (CT), servito da una corsia comune di manovra con accesso dalla Via Cassone, in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 1378, Sub 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 58 mq.

- **Confini** (proprietà di terzi, con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 6 -, all'elaborato planimetrico – Allegato 7 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8);
 - **Ovest:** Terrapieno - unità immobiliare fg. 18 part.IIa 333 sub 2, sub, 4, sub, 5, sub 6 (proprietà ██████████);
 - **Nord:** unità immobiliare fg 18 part.IIa 1378 sub. 5 (proprietà ██████████) e Terrapieno via Cassone;
 - **Est:** unità immobiliare fg 18 part.IIa 1378 sub. 5 (proprietà ██████████) e affaccio su corsia di manovra condominiale;
 - **Sud:** : unità immobiliare fg 18 part.IIa 1275 (proprietà ██████████).



▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
18	1378	6	C/6	5	58 mq	€ 152,77
Intestazioni						
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED]				Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni		
[REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF. [REDACTED]				Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni		

Attualmente l'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 61,30 di cui 8,96 mq occupati dalla scala interna di collegamento con il piano terra e misura un'altezza utile pari a 3,90 m.

Al momento del sopralluogo l'unità ad uso garage risulta essere in condizioni di manutenzione soddisfacenti e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento con mattonelle in gres porcellanato;
- Pareti tinteggiate con pitture al ducotone;
- Saracinesca metallica motorizzata;
- Scala interna di collegamento interamente rivestita in pietra lavica;
- Impianto elettrico sottotraccia a norma.

L'unità garage è accessibile attraverso la grande apertura costituita dalla saracinesca metallica motorizzata e raggiungibile mediante la corsia comune di manovra che si diparte dal cancello automatico che si affaccia sulla via Cassone (foto n° 46, 47).

L'unità garage si compone di un unico ambiente (foto n° 48, 49, 50, 51, 52) e, al suo interno, si trova la scala di collegamento con il piano terra della sovrastante unità abitativa già oggetto della presente procedura esecutiva (foto n° 53, 54).

All'interno dell'unità garage si rilevano dei degradi consistenti nella presenza di efflorescenze su alcuni gradini della scala di collegamento con il primo piano (foto n° 55) e delle scrostature



di intonaco (foto n° 56) e legati a probabili fenomeni di umidità di risalita. A tal proposito è doveroso precisare che alcune pareti perimetrali lungo il confine con l'adiacente terrapieno sono dotate di intercapedine non accessibile di ventilazione.

s) *Determinazione del valore di stima.*

Per addivenire ad una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dall'esame della documentazione acquisita si evince che le due unità immobiliari sono connesse da un intrinseco legame di reciproca funzionalità. L'unità abitativa, che si sviluppa al piano terra e al primo piano dell'edificio, risulta collegata al sottostante piano seminterrato, adibito ad ampio garage, mediante una scala interna di collegamento. Questo circostanza fa sì che il garage, in tale contesto, possa considerarsi come un accessorio a diretto servizio dell'unità abitativa atto a soddisfare numerose esigenze di natura funzionale all'abitazione quale: sopperire alle difficoltà della reperibilità di un'area di sosta veicolare nella zona avendo la disponibilità di un parcheggio privato, chiuso e coperto in favore di uno o più veicoli in uso agli occupanti dell'unità abitativa; possibilità di utilizzare parte dell'ampio garage come luogo, ad esempio, per creare una piccola dispensa, per riporre oggetti di uso quotidiano o per curare piccole attività personali di svago ed estranee all'attività lavorativa. Se si dovesse procedere alla stima separata dei due beni, si dovrebbe comunque apportare una modifica al collegamento tra le due unità immobiliari mediante la chiusura, con una robusta parete, del varco di collegamento tra la parte abitativa e la parte adibita a garage. Tale circostanza seppur, facilmente attuabile con una spesa molto contenuta, rischierebbe di



svalutare funzionalmente ed economicamente i due beni che risulterebbero privati, ciascuno, di una certa appetibilità di mercato.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno che le due unità immobiliari, seppur individuate ciascuna da un proprio identificativo catastale, vengano considerate nella loro complementarietà come un unico bene oggetto di valutazione. La stima immobiliare, pertanto, verrà eseguita sul compendio immobiliare abitazione/garage come un unico lotto di vendita considerando l'unità abitativa come bene principale e l'unità garage come bene accessorio a diretto servizio dell'unità abitativa.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

UNITÀ ABITATIVA – Appartamento - fg . 18 part. 1378 sub. 3 e UNITÀ GARAGE - fg . 18 part. 1378 sub. 6.

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*”, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.



Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_{RG} + SL_{PT} + S_{rc} + S_{rb} + SL_{P1} + S_{rb-P1}$$

$$Sc = 32,87 \text{ mq} + 74,07 \text{ mq} + 12,08 \text{ mq} + 3,32 \text{ mq} + 64,07 \text{ mq} + 4,46 \text{ mq} = 190,87 \text{ mq}$$

SL_{RG} = Superficie ragguagliata garage – Piano seminterrato = $65,74 \text{ mq} \times 0,50 = 32,87 \text{ mq}$;

SL_{PT} = Superficie lorda unità abitativa – Piano terra = $74,07 \text{ mq}$;

SL_{P1} = Superficie lorda unità abitativa – Piano primo = $64,07 \text{ mq}$;

S_{rb} = Superficie ragguagliata veranda = $(6,64 \times 0,50) = 3,32 \text{ mq}$;

S_{rc} = Superficie ragguagliata cortile = $(25,00 \times 0,30) + [(70,75 - 25,00) \times 0,10] = 12,08 \text{ mq}$.

S_{rb-P1} = Superficie ragguagliata balconi-Piano Primo = $(8,24 \times 0,30) + (6,64 \times 0,30) = 4,46 \text{ mq}$.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 190,87.



Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2022 - 2° semestre - ultima disponibile (Allegato 21).

Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "Abitazioni civili" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 670,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario di 900,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione degli immobili, delle condizioni dell'edificio in cui si trovano le unità immobiliari e le condizioni delle stesse unità.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "zona" un 'intorno abbastanza prossimo all'edificio in cui si trova l'immobile da stimare.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione appartengono ad un edificio che sorge in una zona suburbana al centro cittadino del comune di Zafferana Etnea. La zona in esame, zona di passaggio obbligata dal versante di Zafferana Etnea per quanti decidono di recarsi alla parte sommitale dell'Etna, è costituita da edifici di epoca costruttiva relativamente recente che si sviluppano su due o più elevazioni fuori terra. Nella zona in esame si riscontrano solo poche e piccole attività artigianali (officine di riparazione auto, uffici, ecc) e non si riscontrano attività commerciali di beni di prima necessità (panifici, supermercati, farmacie, ecc) e strutture di uso pubblico (chiese, ufficio postale, ecc). Sono assenti strutture scolastiche vicinarie e non si riscontra la presenza di strutture ricreative quali, cinema, teatri e similari. La zona è dotata



dell'urbanizzazione primaria (acqua, luce, ecc), e non è servita dalle linee degli autobus extraurbani. La zona, pur essendo di aspetto gradevole, non presenta elementi estetici di particolare rilievo, e non gode di affacci o scorci di particolare pregio visivo.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**

Coefficiente del fabbricato.

L'intero fabbricato è composto da più elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato. L'accesso alle unità abitative presenti nell'edificio avviene mediante degli ingressi pedonali privati che si aprono sulla via Cassone e che si trovano ad una quota rialzata rispetto alla pubblica via. Le unità garage poste al piano seminterrato dell'edificio (piano sottostrada) sono raggiungibili da una corsia comune di manovra che si diparte dalla via Cassone con accesso dal cancello metallico automatizzato.

L'intero edificio possiede una struttura portante in cemento armato ed ha una copertura a falde rivestite da un manto di tegole in laterizio.

La composizione architettonica generale dell'edificio è ordinaria ma gradevole; i prospetti dell'edificio presentano finitura ad intonaco colorato con balconi, marcapiani e frontoni di copertura in cemento a "faccia vista".

Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare buono anche se si riscontrano in alcuni punti della facciata delle scrostature di intonaco (foto n° 48, foto n° 57) e le parti a vista in calcestruzzo (balconi, marcapiani e frontoni di copertura - foto n° 58, 59) che manifestano la necessità di interventi di manutenzione ordinaria a breve –medio periodo dovuti ad ammaloramento delle parti corticali a causa di fenomeni di infiltrazioni delle acque meteoriche.



Gli spazi esterni all'edificio sono costituiti da piccoli cortili/terrazzi pavimentati appartenenti alle rispettive unità abitative e dalla corsia di manovra interamente asfaltata che collega la pubblica via con il piano seminterrato dell'edificio.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**.

Coefficiente dell'unità immobiliare.

UNITÀ ABITATIVA – Appartamento - fg . 18 part. 1378 sub. 3 e UNITÀ GARAGE - fg . 18 part. 1378 sub. 6.

L'immobile ad uso abitativo si sviluppa su due livelli con una scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano. Al piano terra si trova una porta di accesso alla scala interna di collegamento con il piano seminterrato dove si trova il garage che, anch'esso, è oggetto della stessa procedura esecutiva dell'unità abitativa.

All'interno dell'unità abitativa è ben individuabile una separazione netta tra la zona giorno e la zona notte. Tutto il primo piano ospita le stanze da letto ed è dotato di un servizio igienico mentre, il piano terra, ospita la zona giorno ed è dotato di un servizio igienico, di un balcone chiuso a veranda e da un cortile/terrazzo interamente pavimentato. Tutti gli ambienti di cui è composta l'unità residenziale si presentano di dimensioni ottimali per le normali esigenze abitative e dotati di aperture che consentono di avere una buona illuminazione e ventilazione naturale.

Lo sviluppo delle pareti della zona cucina consentono una buona installazione degli elettrodomestici essenziali. Tutti i bagni di cui è dotata l'unità abitativa sono di dimensioni ottimali e presentano, lungo le pareti una buona distribuzione dei sanitari e sono dotati di una ventilazione naturale mediante finestre di dimensioni ottimali.

L'unità abitativa, esteticamente, presenta le seguenti caratteristiche: i pavimenti di tutti gli ambienti interni sono in buone condizioni e sono con mattonelle di ceramica, mentre i balconi ed il cortile/terrazzo sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato; la scala interna di



collegamento con il primo piano è interamente rivestita con lastre di pietra lavica ed è di aspetto gradevole; i rivestimenti murali di tutti gli ambienti sono con pitture ordinarie al ducotone dalle colorazioni gradevoli e si trovano in buone condizioni di manutenzione; i bagni hanno rivestimenti alle pareti con mattonelle di ceramica; la porta di ingresso è rivestita in legno ed ha struttura metallica di sicurezza; tutti gli ambienti sono dotati di porte in legno in buone condizioni e di qualità ordinaria; gli infissi esterni dei vari ambienti dell'abitazione sono in buone condizioni, sono in legno con vetrocamera e dotati di persiane in legno ma, tuttavia, la persiana del vano 5 si trova in pessime condizioni di manutenzione; la piccola veranda sul balcone del lato Est al piano terra ha una struttura metallica e vetri di qualità ordinaria ed è in buone condizioni di manutenzione; l'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico con salvavita; impianto idraulico; impianto citofonico; impianto telefonico fisso ma non attivo; impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio ed è dotata di dispositivi per il condizionamento estivo con split a parete nel vano 2 e nel vano 5; le rubinetterie sono di qualità ordinaria; i frutti dell'impianto elettrico sono esteticamente gradevoli e di ordinaria qualità. I balconi sono in cemento "faccia vista" e presentano la necessità di interventi di manutenzione a breve termine e non hanno particolare pregio estetico. I balconi di affaccio, inoltre, non godono di visuali di un certo rilievo.

Sul soffitto del disimpegno del piano primo si trova una botola chiusa da un pannello e priva di scala di collegamento. La botola consente di visionare il sottotetto di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare (privo di qualsiasi rifinitura e coibentazione) al fine di consentire le operazioni di ispezione, manutenzione e riparazione del tetto.

All'interno dell'unità abitativa si riscontra la presenza di una zona circoscritta e degradata del soffitto del bagno del piano terra, prossima al distacco e sottostante al bagno del primo piano, che necessita di intervento di manutenzione.

L'unità garage è accessibile dalla corsia comune di manovra che si diparte dall'accesso sulla via Cassone. L'unità garage si compone di un unico grande ambiente e, al suo interno, si trova



una scala di collegamento con il sovrastante piano abitativo. Le pareti dell'unità garage sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con pittura al ducotone. Il pavimento del garage è in gres porcellanato in buone condizioni di manutenzione. La scala di collegamento con il piano terra è interamente rivestita in pietra lavica. La saracinesca metallica posta a chiusura dell'accesso carrabile è dotata di motore elettrico e si trova in buone condizioni di manutenzione. All'interno dell'unità garage si rilevano delle efflorescenze su alcuni gradini della scala di collegamento con il piano terra e delle scrostature di intonaco legati a probabili fenomeni di umidità di risalita. A tal proposito è doveroso precisare che alcune pareti perimetrali lungo il confine con l'adiacente terrapieno sono dotate di intercapedine non accessibile di ventilazione.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,98**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore degli immobili il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a:

- UNITÀ ABITATIVA e UNITÀ GARAGE : 0,92;

Calcolo del valore delle unità immobiliari.

UNITÀ ABITATIVA – Appartamento - fg . 18 part. 1378 sub. 3 e UNITÀ GARAGE - fg . 18 part. 1378 sub. 6.

Avendo considerato come valore di riferimento medio la cifra di 900,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'unità abitativa può essere fissato in 828,00 €/mq.



Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 190,87 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 158.040,36**.

Metodo di stima a reddito.

L'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2022 - 2° semestre - ultima disponibile (Allegato 21) - riporta per la zona in esame:

Per la tipologia "Abitazioni civili" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo 2,40 €/mq per mese ad un massimo di 3,50 €/mq per mese. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario di 3,18 €/mq per mese, ovvero **606,97 €/mese**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 7.283,64
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.820,91
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 5.462,73

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 3,50% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 156.078,00**.



I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 157.059,18 che si arrotonda a:

VALORE DI STIMA = € 157.000,00 in c.t.

t) Determinazione del valore di vendita.

UNITÀ ABITATIVA – Appartamento - fg . 18 part. 1378 sub. 3 e UNITÀ GARAGE - fg . 18 part. 1378 sub. 6.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria” che ammontano a Euro 1.661,25;**
- **oneri e spese legati alla cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita il 5/12/2018 ai nn. 47705/35243 di cui al paragrafo “f – verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli” che potranno determinarsi al momento del trasferimento del compendio immobiliare venduto.**

Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 155.338,75.

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali.



Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 132.037,94 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 132.000,00.

u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una unità abitativa (fg. 18 part. 1378 sub. 3) e da una unità garage (fg. 18 part. 1378 sub. 6) e, per le loro caratteristiche funzionali, si ritiene che non possano essere venduti separatamente. È opportuno, pertanto, che i due immobili vengano venduti insieme in un unico lotto.

v) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.

Le quote di pertinenza dei debitori esecutati sono in ragione di ½ indiviso ciascuno.

x) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.



Scheda
Riepilogativa



SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITÀ IMMOBILIARE -

Appartamento su due elevazioni fuori terra con annessa corte in proprietà esclusiva sito nel Comune di Zafferana Etnea (CT), Via Cassone 39/D, in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 1378, Sub 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani.

Garage al piano sottostrada (piano cantinato) sito nel Comune di Zafferana Etnea (CT), servito da una corsia comune di manovra con accesso dalla Via Cassone, in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 1378, Sub 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 58 mq.

L'unità abitativa si sviluppa su due livelli con una scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano, ha una consistenza complessiva di 4 vani (un grande vano al piano terra e tre al primo piano), una cucina (al piano terra-Vano 2), due servizi igienici (uno per ogni piano), un piccolo ripostiglio al primo piano all'interno del vano 3, una veranda a chiusura del balcone al piano terra del lato Est, due balconi di affaccio al primo piano di cui uno sul lato Nord e l'altro sul lato Est, e si completa con un cortile/terrazzo al piano terra interamente pavimentato e dotato di una piccola aiuola. Al piano terra dell'unità abitativa inoltre, è possibile accedere ad una scala interna di collegamento con la sottostante unità garage.

L'attuale disposizione interna dell'unità abitativa fornisce una superficie utile netta pari a 111,00 mq (di cui 60,77 mq al piano terra e 50,23 mq al primo piano) e misura un'altezza utile pari a 2,85 m al piano terra e al primo piano. Il balcone di affaccio sul lato Est del piano terra e chiuso a veranda (Balcone 1) fornisce una superficie netta di 6,45 mq, mentre al primo piano il balcone di affaccio sul lato Nord (Balcone 2) fornisce una superficie netta di 7,68 mq e il balcone di affaccio sul lato Est (Balcone 3) fornisce una superficie netta di 6,45



mq. Il cortile/terrazzo al piano terra fornisce una superficie pari a 65,81 mq di cui 6,89 mq occupati da un'aiuola e i restanti 58,92 mq sono pavimentati.

L'unità garage si sviluppa su un unico livello e si compone di un unico ambiente con accesso carrabile attraverso la saracinesca metallica motorizzata che si apre sul cortile comune di manovra. L'unità garage è dotata di una scala interna di collegamento con il piano terra della sovrastante unità abitativa. L'attuale disposizione interna fornisce una superficie utile netta pari a 61,30 mq di cui 8,96 mq occupati dalla scala interna di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra. L'altezza utile interna è pari a 3,90 m.

VALORE DI VENDITA (UNITÀ ABITATIVA E UNITÀ GARAGE) = € 132.000,00

