

TRIBUNALE DI CATANIA

Giudice D.ssa Maria Acagnino

Sesta Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n.r.g.e. 615/2014

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Perizia di Stima

Con ordinanza del 21.05.2025, il giudice dell'esecuzione D.ssa Maria Acagnino, ritenuta la necessità di procedere a nuova valutazione del compendio pignorato, a seguito dell'acquisizione da parte del Comune di una porzione dell'immobile, e precisamente il secondo piano dell'u.i in catasto al foglio n.59 p.lla n.692 sub. n. 4 comprendente catastalmente primo e secondo piano, ordinava al sottoscritto esperto, di effettuare una nuova stima dei beni pignorati, proponendo ove lo ritenga necessario , nuova suddivisione in lotti.

In effetti, con una precedente ordinanza del 10.06.2023, si ordinava all'esperto, se fosse possibile di fatto e catastalmente di frazionare l'u.i. sub. 4 costituita da primo e secondo piano ove lo stesso nella quota del 50% era stato acquisito al patrimonio indisponibile del Comune di Adrano a seguito di accertamento di opere abusive, e precisamente la realizzazione su due terrazze di strutture metalliche fisse con relativa copertura, realizzando di fatto una nuova abitazione senza il relativo titolo edilizio. Difatti, il bene in questione appartiene ai coniugi [REDACTED] non per l'intero, ma solo per i 2/4 a seguito dell'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Adrano **solo del secondo piano** mediante provvedimento del 02.07.2008, trascritto in data 26.06.2009 ai nn. 38556/23734. In particolare l'esperto doveva verificare se esistevano i presupposti per assegnare al primo piano un identificativo catastale differente rispetto al piano superiore, configurandosi di fatto una divisione dell'unità immobiliare allo stato attuale comprendente primo e secondo piano, in una divisione catastale , dando origine a due nuove unità immobiliari. Il sottoscritto per disporre quanto ordinato dal Giudice ha eseguito in data 28.03.2024 un sopralluogo nell'immobile. In tale circostanza, ho proceduto alla visione dell'immobile in questione verificando quanto segue. Si accede

all'immobile da Via San Paolo 87 attraverso un cortiletto comune ad un disimpegno. Da tale disimpegno, è possibile accedere alle unità immobiliari, rispettivamente a primo piano mediante una porta di ingresso, e al secondo piano mediante una scala. Entrambe le unità immobiliari possiedono le caratteristiche di abitazione. In tale circostanza si è proceduto al rilievo geometrico e fotografico dell'intero cespite, nel contempo ***accertando l'autonomia funzionale delle due unità immobiliari del primo e secondo piano, e precisamente constatando accessi distinti, impianti elettrici, idrici-sanitari e fognari autonomi con le relative utenze attive.*** Accertata l'autonomia funzionale delle due unità abitative, ho proceduto come da incarico affidatomi, alla redazione della pratica Docfa, prevedendo la soppressione dell'u.i.u. sub. 4 comprendente primo e secondo piano, e la successiva costituzione di due nuove unità catastali, e precisamente sub. 7 da assegnare al primo piano e il sub. 9 da assegnare al secondo piano, e il sub. 8 bene comune non censibile da assegnare al vano scala comune. Ho predisposto il modello Docfa con le variazioni catastali sopra indicate e trasmesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Catania, e a seguito di approvazione, si sono originate le unità immobiliare sotto indicate.

PTOG.	Op.
1	S
2	C
3	C
4	C

Successivamente alla variazione catastale, a seguito dell'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Adrano della quota del 50% della proprietà del secondo piano, allo stato attuale sub.9, è stato necessario predisporre una voltura catastale atte a rettificare le ditte catastali corrette relative alle nuove unità catastali costituite.

A seguito di Voltura n. CT0101226 gli intestatari dell'unità immobiliare posta al primo piano identificata in catasto sub. 7 , dal 07/05/2024 sono [REDACTED] [REDACTED] entrambi comproprietari per la quota del 50 % come sotto specificato.

Mentre gli intestatari dell'unità immobiliare posta al secondo piano, in catasto al sub.9 risultano il [REDACTED] , ciascuno per le quote sotto riportate.

Catasto: Fabbricati Comune: ADRANO Codice: A056

Foglio:59 Particella:692 Subalterno:7

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☐	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2	
☐	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2	

Catasto: Fabbricati Comune: ADRANO Codice: A056

Foglio:59 Particella:692 Subalterno:9

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
☐	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	50/100
☐	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4
☐	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Salvatore Lazzara rep. nn. 102285/15760 del 29/06/2007, trascrizione nn. 49208/28320 del 05/07/2007, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] A quest'ultimo [REDACTED] è pervenuto per $\frac{1}{2}$ indiviso per averlo realizzato sul tratto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Spitaleri Scipione del 13/08/1967 registrato al n. 1990 e trascritto ai nn. 28688/23937 del 17/08/1967;

quanto al restante ½ indiviso per successione testamentaria della moglie [REDACTED] deceduta in Adrano [REDACTED], nascente da certificato di denuncia di successione testamentaria n. 50/228 del 19/07/2005, trascrizione nn. 50491/29174 del 11/07/2007.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Così come risulta dalle visure ipotecarie, effettuate in data 02.03.2017 sui cespiti grava:

a) iscrizione ipoteca volontaria nn. 49209/13684 del 05/07/2007 –derivante da atto di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Salvatore Lazzara repertorio 102286/15761 del 29/06/2007 a favore [REDACTED]

b) trascrizione nn. 38556/23734 del 26/06/2009 nascente da atto amministrativo – provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Adrano rep. N. 52/2008 del 02/07/2008 a favore del Comune di Adrano con sede in Adrano C.F. 80001490871 per la quota di 50/100 della proprietà, appartamento sito in Adrano al foglio 59, particella 692, sub. 4, via S. Paolo n.87 – 89. Nel quadro “D” della nota si legge: “trascrizione relativa unitamente al piano secondo del subalterno 4. Detta trascrizione eseguita ai sensi dell’art. 7 della L. 47/85 e art. 31 del D.P.R.380/2001”;

c) iscrizione ipoteca giudiziale nn. 12515/4508 del 01/03/2010 dipendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania rep. N. 298 del 05/02/2010 a favore della [REDACTED], per la proprietà:

autorimessa (C/6) in Adrano al foglio 59 particella 692 sub. 1;

abitazione di tipo economico (A/3) in Adrano al foglio 59

particella 692 sub. 2; autorimessa (C/6) in Adrano al foglio 59

particella 692 sub. 3;

d) verbale di pignoramento immobili trascrizione nn. 22897/16984 del 19/06/2014 nascente da atto giudiziario emesso dall’ufficiale Giudiziario di Catania rep. n. 6326 del 10/06/2014 a favore di [REDACTED]

ACCERTAMENTI ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA

L’immobile oggetto della presente è stato realizzato a seguito di licenza edilizia n. 79 rilasciata dal Sindaco del Comune di Adrano in data 16/07/1968 e successiva concessione

edilizia in sanatoria n. 8 del 27/04/2007 rilasciata dal Comune di Adrano, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ex art. 13 L. 47/85.

All'epoca della concessione edilizia in sanatoria il fabbricato era composto: da piano terra, primo e parziale secondo piano, costituito quest'ultimo da un corpo centrale destinato a cucina e due terrazze. Allo stato attuale, il secondo piano si presenta interamente costruito; di fatto, sono state coperte e chiuse le due terrazze. Si precisa che per tali modifiche non risultano autorizzazioni, né istanze di condono rilasciate dagli enti preposti, pertanto tale porzione del secondo piano risulta essere abusiva. La porzione in ampliamento dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, in quanto l'ampliamento sopra citato non è conforme al regolamento edilizio vigente del comune di Adrano.

Alla luce di tutto ciò, il piano secondo, così come si trova, non risulta in regola con lo strumento urbanistico a causa della copertura e chiusura delle due terrazze, e quindi pertanto l'unità immobiliare adibita, allo stato attuale a civile abitazione, risulta edificata in assenza di titolo abilitativo (abusiva), e ad oggi non sanabile.

SUDDIVISIONE DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI

Lo scrivente esperto stimatore, in riferimento all'incarico conferito, e alla luce di quanto sopra esposto, determina la suddivisione del compendio immobiliare nei seguenti due lotti:

LOTTO "A" : APPARTAMENTO PRIMO PIANO – SUB. 7

LOTTO "B" : APPARTAMENTO SECONDO PIANO – SUB. 9

LOTTO "A" : APPARTAMENTO PRIMO PIANO – SUB. 7

Il lotto "A" è composto da un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio sito in Via San Paolo n.87 nel territorio del Comune di Adrano. All'immobile si accede sia da un vano scala comune, sia attraverso una corte esterna esclusiva allo stesso immobile, e si affaccia lato Nord su Via San Paolo, lato Sud con altra ditta e lato Ovest su Via Alvaro. E' composto da 4 vani, un vano wc, un disimpegno e due vani cantina. L'u.i. è in buono stato di conservazione, dotato di impianto elettrico,

idrico-sanitario e fognario e dalle informazioni raccolte dal sottoscritto non dotato delle relative certificazioni degli impianti.

Di seguito gli identificativi catastali e dati di classamento ai fini fiscali:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/11/2025

Dati identificativi: Comune di **ADRANO (A056) (CT)**

Foglio **59** Particella **692** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ADRANO (A056) (CT)**

Foglio **59** Particella **692**

Classamento:

Rendita: **Euro 258,23**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**

Foglio **59** Particella **692** Subalterno **7**

Indirizzo: VIA SAN PAOLO n. 87 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **95 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **90 m²**

Ditta Catastale:

> Intestati catastali

>



Diritto di: Proprieta' per 1/2

>



Diritto di: Proprieta' per 1/2

LOTTO "B" : APPARTAMENTO SECONDO PIANO – SUB. 9

Il lotto "B" è composto da un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al secondo piano di un edificio sito in Via San Paolo n.87 nel territorio del Comune di Adrano. All'immobile si accede dal vano scala comune, e si affaccia lato Nord su Via San Paolo, lato Sud con altra ditta e lato Ovest su Via Alvaro. L'u.i. è in buono stato di conservazione, dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e fognario e dalle informazioni raccolte dal sottoscritto non dotato delle relative certificazioni degli impianti.

Di seguito gli identificativi catastali e dati di classamento ai fini fiscali:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/11/2025

Dati identificativi: Comune di **ADRANO (A056) (CT)**

Foglio **59** Particella **692** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ADRANO (A056) (CT)**

Foglio **59** Particella **692**

Classamento:

Rendita: **Euro 232,41**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **59** Particella **692** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA SAN PAOLO n. 87 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **99 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **99 m²**

Ditta Catastale:

> Intestati catastali

➤ 1. COMUNE DI ADRANO (CF 80001490871)

sede in ADRANO (CT)

Diritto di: Proprieta' per 50/100



Diritto di: Proprieta' per 1/4



Diritto di: Proprieta' per 1/4

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, il criterio di misurazione adottato per la misurazione della superficie degli immobili e quello della “*superficie esterna lorda (S.E.L.)*.”

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal pavimento. La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue;
- I pilastri o colonne interne;
- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue;
- La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- I condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La superficie commerciale è il parametro fondamentale per determinare il valore di mercato di un cespite nel compendio immobiliare italiano, calcolato nel modo seguente:

$$S_{COMM} = S_{E.L.} + \sum \pi_i \cdot S_{SECONDARIE}$$

Ove $S_{SECONDARIE}$ rappresentano le superficie secondarie dell'immobile, e π_i rappresentano gli indici mercantili stabiliti dal Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

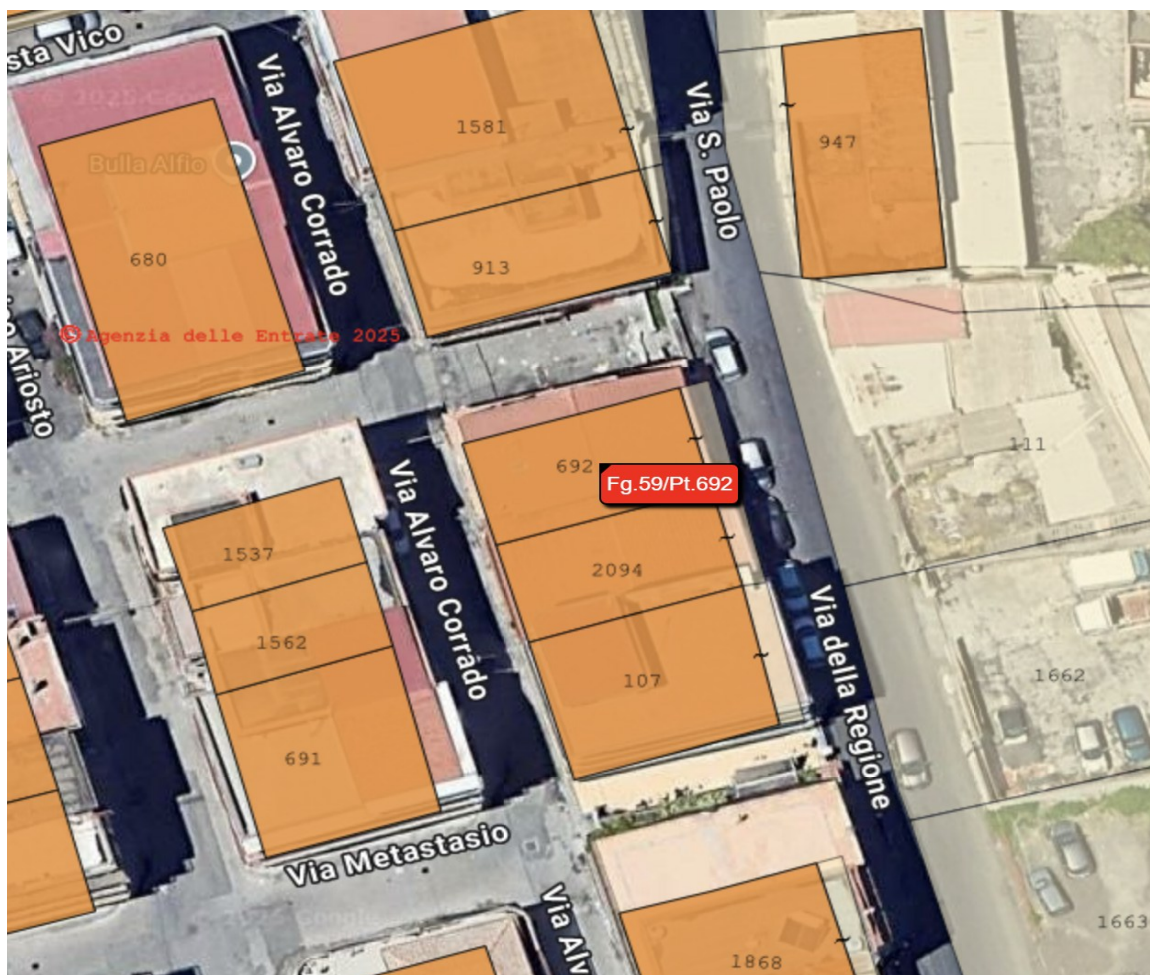
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "A"

Calcolo Superficie commerciale (m²)			
Descrizione	S.E.L	Indice π_i	Sup.commer.
appartamento	96,18	1,00	96,18
balcone	15,00	0,30	4,5
Corte	12,48	0,30	3,74
Totale			104,42

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO "B"

Calcolo Superficie commerciale (m ²)			
Descrizione	S.E.L	Indice π	Sup.commer.
appartamento	98,40	1,00	98,40
Totale			98,40

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE PIGNORATO



Il cespite pignorato è posto in zona periferica del territorio di Adrano, e collocato in zona
OMI "D5/Periferica/AREE SEMICENTRALI : STATUTO DEI LAVORATORI-F.LL ROSSELLI-

CRITERIO DI STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato dell'appartamento oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto, è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie commerciale, comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, riportano per la zona di interesse valori compresi tra €/mq. 620,00 e €/mq. 930,00, peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente

VALORE DI MERCATO LOTTO “A”

Pertanto il lotto “A” composto da un appartamento posto al primo piano dell'edificio situato in Via San Paolo 87, in catasto al foglio n.59 particella n.692 subalterno n.7 oggetto di stima, considerando le caratteristiche intrinseche del cespite ed estrinseche per la tipologia di servizi presenti nel segmento di mercato ove è ubicato l'immobile, appare congruo e prudentiale assumere un valore di mercato pari a €/mq. 800,00 che moltiplicato per la superficie commerciale totale di **104,42 m²** . fornisce il valore di mercato dell'immobile LOTTO “A” pari a € 83.536,00 arrotondato per difetto ad € 80.000,00 (diconsi ottantamila/00) Euro.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE LOTTO “B”

Come già detto in precedenza, allo stato attuale al secondo piano dell’edificio, è presente un appartamento adibito a civile abitazione, edificato abusivamente mediante la realizzazione sulle due terrazze originariamente presente prima dell’abuso, di due strutture stabilmente fisse al suolo, edificati senza titolo edilizi. Per tali abusi, il 50% del secondo piano è stato acquisito al patrimonio indisponibile del Comune di Adrano.

Per i motivi sopra esposti, il Valore Venale rappresenta una stima del prezzo al quale lo stesso potrebbe essere venduto, nelle condizioni attuali a cui è sottoposto il cespite.

Per addivenire al Valore Venale occorre stabilire i seguenti fattori:

- a) superficie convenzionale;
- b) stato di conservazione;
- c) Valore di mercato unitario.

La superficie convenzionale viene calcolata in analogia con quanto previsto dall’articolo 13 della Legge 392/1978 sull’equo canone.

CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE (VVA)

Il valore venale attuale (**VVA**) dell’immobile è dato dal prodotto tra il valore unitario di riferimento (**VUR**) dell’immobile (a seguito della realizzazione delle opere abusive) per la superficie convenzionale (**SC**), il coefficiente di rettifica (**CR**) ed il coefficiente di abbattimento (**CA**) , così come di seguito definiti.

Il valore venale attuale (**VVA**) dell’immobile è pertanto determinato secondo la seguente formula :

$$\mathbf{VVA = (VUR \times SC \times CR \times CA)}$$

dove :

VUR è il valore unitario di riferimento

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento (abusivo).

CR è il coefficiente di rettifica della superficie convenzionale

CA è il coefficiente di abbattimento in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive

Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq di superficie individuato dall'Agenzia del Territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min/max)

$$\text{VUR} = \text{Valore di mercato medio (fonte O.M.I.)}$$

Per la zona OMI D5/Periferica/AREE SEMICENTRALI ove è ubicato l'edificio, il valore medio per abitazioni civili con stato di conservazione normale risulta pari a 775 €/m².

Quindi si pone :

$$\text{VUR} = 775 \text{ €/m}^2$$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978:

$$\text{SC} = 98,4 \text{ m}^2$$

COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)

Il coefficiente di rettifica, applicato alla superficie convenzionale tiene conto della tipologia delle opere abusive eseguite, che per il caso in esame risulta pari a:

$$\text{CR} = 0,50$$

COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO (CA)

Tale coefficiente è un parametro che tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio secondo la seguente tabella:

Epoca di realizzazione	Coeff. CA
Post 1985	1,00
Ante 1985	1,05
Ante 1967	1,10

Accertato che gli abusi sono stati realizzati dopo il 1985, si pone:

$$CA = 1,00$$

Riportando di seguito l'espressione precedente del valore venale attuale del Lotto "B" (VVA):

$$VVA = (VUR \times SC \times CR \times CA)$$

con i coefficienti calcolati , riportati sotto:

$$VUR = 775 \text{ €/m}^2$$

$$SC = 98,4 \text{ m}^2$$

$$CR = 0,50$$

$$CA = 1,00$$

$$VVA = (VUR \times SC \times CR \times CA) = (775 \times 98,4 \times 0,50 \times 1,00) = \text{€ } 38.130,00$$

Concludendo, il valore di stima attuale per il lotto "B" costituito dall'appartamento ubicato al secondo piano dell'edificio di Via San Paolo n.87 in catasto al Foglio 59 Particella 692 Subalterno 9, considerando gli abusi edilizi realizzati, risulta pari arrotondato per difetto ad € 38.000,00.

Considerando che il 50% del diritto di proprietà è stata acquisito al patrimonio indisponibile del Comune di Adrano, si conclude affermando che è possibile alienare solamente il restante 50% del diritto di proprietà del lotto “B” , il cui valore stimato risulta pari a:

VALORE DI STIMA 50% LOTTO “B” = € 19.000,00

Il sottoscritto, ritiene di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all’incarico commessogli dal Sig. Giudice, al quale rappresenta e consegna la presente consulenza, dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi eventuale di più a praticarsi.

Si allega la seguente documentazione:

1. Visura e planimetria sub.7 (1° piano)
2. Visura e planimetria sub.9 (2° piano)
3. Documentazione fotografica
4. Verbale di sopralluogo

Catania, 19.11.2025

L’Esperto Stimatore

Ing. Marco Avellina

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate