

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 436/2023

PROMOSSA DA: **TICINO SPV S.R.L.**

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. F. Lentano

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

- a) Identificare 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) Verificare 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) **Verificare 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 verificare 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) **Accertare 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 al ventennio;

e) Segnalare 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) Accertare **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**

**pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

**g)** Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

**h)** Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

**i)** Accertare per i fabbricati la conformità alla 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) Verificare, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicamento potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art.40, 6^comma della Legge n.47/85 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare 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 del Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) Accertare se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI**

**GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);**

1) Elencare ed **individuare 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 ed 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, precisare 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;

**m) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento**

agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenere 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;**

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

o) Allegare l'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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

p) Accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. Dovrà tenere 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.

**RELAZIONE TECNICA.**

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 25/09/2023, alle ore 9,30



sui luoghi, convocando la parte creditrice a mezzo pec e il debitore per contatto diretto.

A tale data, l'esperto ha eseguito l'accesso presso gli immobili, oggetto di procedura esecutiva, siti nel Comune di Zafferana Etnea, in Via Garibaldi n. 154 e in Via San Giacomo n. 8, consistenti in un salone di parrucchiere al piano terra della Via Garibaldi e un appartamento, adiacente, costituito da un piano terra con accesso da Via San Giacomo n. 8 ed un piano primo con accesso diretto dal salone di parrucchiere.

E' stato redatto un regolare verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente relazione tecnica.

Al sopralluogo era presente il custode giudiziario nominato nella procedura, avvocato Garozzo.

L'esperto, in merito al mandato ricevuto, relaziona quanto segue.

**PUNTO a).**

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, sono siti nel Comune di Zafferana Etnea, in Via G. Garibaldi n.154, piano terra, e in Via San Giacomo n. 8, piano terra e piano primo (Foto 1-2-3).

Gli immobili sono:

1. N.1 esercizio commerciale adibito a salone per parrucchiere al piano terra della Via G. Garibaldi;



2. N.1 appartamento adibito a civile abitazione con accesso dalla Via San Giacomo n. 8, costituito da un piano terra e un piano primo .

Qui di seguito vengono descritti gli immobili facenti parte della procedura.

**1. SALONE PER PARRUCCHIERE.**

Si accede all'esercizio commerciale dal civico n. 154 della Via G. Garibaldi (Foto 1).

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile internamente è così distribuito:

- N.1 Ingresso con zona di attesa e banco reception (Foto 4-5);
- N.1 postazione lavaggio e sala con sedute per acconciature (Foto 6-7-8);
- N. 1 ripostiglio (Foto 9);
- N. 1 servizio igienico con antibagno, lavabo e vaso (Foto 10-11);
- N. 1 zona soppalcata, sottotetto, adibita a stenditoio, bagno con lavabo e vaso, piccolo ufficio, lavanderia, magazzino, con un piccolo corridoio scoperto con accesso dal pianerottolo di sbarco della scala e un disimpegno ai vani (Foto 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22);
- N. 1 scala di collegamento con il servizio igienico al piano terra con gradini rivestiti in pietra lavica (Foto 23-24);
- N. 1 scala in ferro di collegamento con il soppalco

rivestita con gradini in pietra lavica, (Foto 25-26);

- N.1 terrazza, comune ai due immobili (Foto 27-28).

**DIFFORMITÀ' RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.**

L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

a) Chiusura della parete del ripostiglio ed apertura della porta di accesso sulla postazione lavaggio (Foto 29-9);

b) Formazione di un vano scala in ferro di accesso al soppalco (Foto 25-26);

c) Formazione di un soppalco di MQ 35 circa;

Per tali opere non è stata richiesta autorizzazione.

**DATI CATASTALI.**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Zafferana Etnea:

- Foglio 19, particella 371, sub 7, categoria C/1 (bottega), classe 3, consistenza MQ 57, superficie catastale MQ 58, rendita catastale € 1.265,84.

L'immobile è intestato al debitore [REDACTED] con diritto di proprietà di 1/1 sul bene.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 1).

**CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord con proprietà di terzi;

- A sud con la proprietà di terzi;

- A est con appartamento del debitore;

- A ovest con la Via G. Garibaldi.

**2. APPARTAMENTO.**

Si accede all'immobile dalla Via San Giacomo n. 8, da un portoncino in ferro ed anche direttamente dal negozio, in quanto i due immobili hanno una continuità di fruizione degli spazi (Foto 2-3-30).

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.****PIANO TERRA CON ACCESSO DA VIA SAN GIACOMO N. 8.**

L'immobile internamente è così distribuito:

- n.1 vano di ingresso (Foto 31-32);
- N. 1 bagno con lavabo, vaso e doccia (Foto 33-34);
- N.1 scala in ferro di accesso al piano terra rivestita con gradini in pietra lavica (Foto 35).

**PIANO PRIMO.**

L'immobile internamente è così distribuito:

- N. 1 camera da letto matrimoniale (Foto 36-37);
- N. 1 vano adibito in origine a cucina (Foto 38-39);
- N.1 ripostiglio (Foto 40);
- N. 1 terrazza comune ai due immobili (Foto 27-28);
- N.1 scala di collegamento al piano terra sottostante (Foto 35);
- N.2 ballatoi esterni di pertinenza alla camera da letto e alla cucina (Foto 41-42-43).

**DIFFORMITÀ' RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.**

L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- a) Formazione di una finestra che prospicia sulla terrazza

(Foto 44);

**b)** Realizzazione di una parete divisoria tra la camera da letto e la cucina (Foto 45);

**c)** Realizzazione di un ampliamento in camera da letto con spostamento verso l'esterno della parete perimetrale per una superficie di circa MQ 4;

Per tali opere non è stata richiesta autorizzazione.

#### **DATI CATASTALI.**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Zafferana Etnea:

- Foglio 19, particella 371, sub 8, categoria A/4 (abitazione popolare), classe 6, consistenza vani 3, superficie catastale MQ 63, rendita catastale € 105,36.

L'immobile è intestato al debitore [REDACTED] con diritto di proprietà di 1/1 sul bene.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 2).

#### **CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord con proprietà di terzi;
- A sud con la Via San Giacomo;
- A est con la Via Spezzi;
- A ovest con la Via G. Garibaldi.

#### **PUNTO b).**

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 21/07/2023 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania al debitore

e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania giorno 8/08/2023, Registro generale n. 40301, Registro particolare n.30364, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare ha colpito le seguenti unità immobiliari, site nel Comune di Zafferana Etnea, censite al N.C.E.U. del medesimo comune:

**1) N.1 Salone per parrucchiere:** Foglio 19, particella 371, sub 7, categoria C/1 (bottega), classe 3, consistenza MQ 57, superficie catastale MQ 58, rendita catastale € 1.265,84;

**2) N. 1 appartamento:** Foglio 19, particella 371, sub 8, categoria A/4 (abitazione popolare), classe 6, consistenza vani 3, superficie catastale MQ 63, rendita catastale € 105,36.

Il proprietario, debitore, è:

- [REDACTED] con diritto di proprietà di 1/1 sugli immobili pignorati.

**PUNTO c) .**

Gli immobili pignorati, ricadenti nel Comune di Zafferana Etnea, sono intestati al debitore:

- [REDACTED] nato ad Acireale il [REDACTED]

Il debitore ha il diritto di proprietà di 1/1 sugli immobili pignorati, che sono:

**1) N.1 Salone per parrucchiere:** Via G. Garibaldi n. 154, piano terra;

**2) N.1 appartamento:** Via San Giacomo n. 8, piano terra e

piano primo.

**PUNTO d).**

**QUADRO SINOTTICO DI PROVENIENZA.**

Qui di seguito viene trascritta la provenienza nel ventennio degli immobili pignorati, negozio e appartamento:

- Gli immobili, in origine una sola unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Zafferana Etnea come abitazione al Foglio 19, particella 371, sub 6, sono pervenuti al debitore, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in virtù dell'atto di compravendita del del 26/04/2006, rogato dal notaio Dott. Sebastiano Micali di Mascali, Repertorio n.14096, raccolta n.4802, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 9/05/2006 ai numeri 29218/17087.

In data 25/05/2009 l'immobile venduto al debitore è stato frazionato catastalmente in due unità immobiliari:

- 1) Negozio: Foglio 19, particella 371, sub 7, cat. C/1;
- 2) Abitazione: Foglio 19, particella 371, sub 8, cat. A/4.

Gli immobili sono stati venduti da [REDACTED];

- L'immobile era pervenuto a [REDACTED] per atto di donazione accettata, rogato dal notaio Dott.ssa Maria Zumbo il 22/11/1977, Repertorio n. 44143, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 22/11/1977 ai numeri 35258/29711, con usufrutto in favore di

[REDACTED] deceduto il [REDACTED].

**PUNTO e).**

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico. Le difformità accertate in sede di sopralluogo nel negozio e nell'abitazione descritte al punto a) verranno descritte al punto i) del presente mandato.

**PUNTO f).**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili pignorati, di proprietà del debitore, sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE AI N.RI 29219/8904 del 29/04/2006** nascente per concessione a garanzia di mutuo, per un montante ipotecario di complessivi € 220.000,00 a favore di Unicredit Banca per La Casa S.p.a. con sede a Milano, a garanzia del mutuo fondiario di € 110.000,00 stipulato in data 26/04/2006, in virtù dell'atto del notaio Sebastiano Micali di Mascali, repertorio n.14097/4803 a carico di [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile:

**1) N.1 appartamento:** con accesso dalla Via San Giacomo n. 8, piano terra e piano primo, e dalla Via G. Garibaldi n. 154, piano terra, a Zafferana Etnea.

L'appartamento venduto era censito al N.C.E.U. del Comune di Zafferana Etnea al Foglio 19, particella 371, sub 6.

- **TRASCRIZIONE N.40301/30364 del 8/08/2023**, atto esecutivo o



cautelare - verbale di pignoramento immobili del 21/07/2023,  
emesso dal Tribunale di Catania, rep. n. 6126, a favore di  
TICINO SPV SRL con sede a Roma, contro [REDACTED].

Il pignoramento è stato trascritto sull'intera proprietà  
degli immobili siti a Zafferana Etnea, precisamente:

**1) N.1 Salone per parrucchiere:** Via G. Garibaldi n. 154,  
piano terra.

Il salone per parrucchiere è censito al N.C.E.U. del Comune  
di Zafferana Etnea:

Foglio 19, particella 371, sub 7, categoria C/1 (bottega),  
classe 3, consistenza MQ 57, superficie catastale MQ 58,  
rendita catastale € 1.265,84;

**2) N.1 appartamento:** Via San Giacomo n. 8 a Zafferana  
Etnea ,piano terra e piano primo.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Zafferana  
Etnea:

Foglio 19, particella 371, sub 8, categoria A/4 (abitazione  
popolare), classe 6, consistenza vani 3, superficie  
catastale MQ 63, rendita catastale € 105,36.

**PUNTO g) .**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.**

I dati catastali degli immobili trascritti sull'atto di  
pignoramento del 21/07/2023, corrispondono alla  
identificazione catastale degli stessi, censiti al N.C.E.U.  
del Comune di Zafferana Etnea:

**a) Salone per parrucchiere:** Foglio 19, particella 371, sub 7, categoria C/1 (bottega), classe 3, consistenza MQ 57, superficie catastale MQ 58, rendita catastale € 1.265,84;

**b) Appartamento:** Foglio 19, particella 371, sub 8, categoria A/4 (abitazione popolare), classe 6, consistenza vani 3, superficie catastale MQ 63, rendita catastale € 105,36.

#### **PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI.**

##### **1.SALONE PER PARRUCCHIERE.**

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto, in quanto in sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità:

**a)** Chiusura della parete del ripostiglio ed apertura della porta di accesso sulla postazione lavaggio;

**b)** Formazione di una scala in ferro di accesso al soppalco;

**c)** Formazione di un soppalco di MQ 35 circa;

Per tali opere non è stata richiesta autorizzazione.

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con indicate le difformità accertate in sede di sopralluogo.

La zona adibita a soppalco viene rappresentata graficamente con un tratteggio sulla planimetria catastale (Allegato 3-4).

##### **2.APPARTAMENTO.**

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto, in quanto in sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità:

- a) Formazione di una finestra che prospicia sulla terrazza;
- b) Realizzazione di una parete divisoria tra la camera da letto e la cucina;
- c) Realizzazione di un ampliamento in camera da letto con spostamento della parete perimetrale per una superficie di circa MQ 4;

Per tali opere non è stata richiesta autorizzazione.

Si allega la planimetria catastale depositata in catasto e quella con indicate le difformità accertate in sede di sopralluogo (Allegato 5-6).

**PUNTO h) .**

Gli immobili, oggetto della seguente procedura esecutiva, ricadono in Z.T.O. "A2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Zafferana Etnea, in cui sono presenti tessuti urbani di interesse storico architettonico e paesaggistico. La zona è caratterizzata da edifici storici di origine settecentesca e da successive modifiche avvenute fino alla seconda metà del secolo scorso. Comprendono unità edilizie ed isolati modificati in tutto o in parte con tipologie edilizie diverse dalla tradizione costruttiva.

Gli interventi edilizi si attuano mediante piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

In assenza di piani di recupero si attuano le normative vigenti relative alla legge 71/1978, art. 20, volte al ripristino delle caratteristiche originarie previo parere

della soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per i piani terra anche senza piano esecutivo, con esclusione di sostanziali modifiche che comportano la realizzazione di un diverso organismo edilizio.

Nel caso in oggetto è stata richiesta l'autorizzazione per un cambio di destinazione d'uso da abitazione a salone per parrucchiere su una porzione di immobile.  
Il cambio di destinazione d'uso è stato autorizzato.

**PUNTO i).**

Qui di seguito viene descritto quanto richiesto al punto i) del presente mandato, precisamente:

**1.SALONE PER PARRUCCHIERE E APPARTAMENTO.**

Gli immobili di proprietà del debitore, il negozio e l'appartamento, sono di vecchia costruzione e, pertanto, non sono provvisti di licenza edilizia, concessione o permesso di costruire.

Il 3/08/2007, prot. n. 12624, è stata richiesta dal debitore una autorizzazione per un cambio di destinazione d'uso da abitazione a salone per parrucchiere per una porzione di immobile.

L'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori e per il cambio di destinazione d'uso richiesti è stata rilasciata in data 6/09/2007, n.1777.

Si allegano la planimetria dello stato di fatto originario,

quella di progetto del salone di parrucchiere e la autorizzazione n. 1777 rilasciata dal Comune di Zafferana Etnea (Allegato 7-8-9).

In sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità catastali ma anche di carattere urbanistico.

Il cambio di destinazione d'uso è stato eseguito solo catastalmente.

Era necessario richiedere anche una autorizzazione urbanistica per il frazionamento da una unità immobiliare (abitazione) in due unità immobiliari aventi diverse destinazioni d'uso (negozio e abitazione).

Tale autorizzazione non è stata richiesta ed i lavori sono stati eseguiti in assenza del suddetto titolo edilizio.

In sede di sopralluogo sono state accertate altre difformità edilizie, non conformi alle planimetrie catastali, realizzate all'interno e all'esterno degli immobili descritte al punto a) della presente relazione, che vengono riassunte qui di seguito,precisamente:

#### **1.SALONE PER PARRUCCHIERE.**

##### **OPERE NON CONFORMI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.**

In sede di sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale ed anche al progetto di cambio di destinazione d'uso autorizzato dal Comune di Zafferana Etnea in data 6/09/2007, n. 1777.

Esse sono:

- a)** Chiusura della parete del ripostiglio ed apertura della

porta di accesso sulla postazione lavaggio;

b) Formazione di una scala in ferro di accesso al soppalco ;

c) Formazione di un soppalco di MQ 35 circa.

## **2. APPARTAMENTO.**

### **OPERE NON CONFORMI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.**

Nell'appartamento sono state accertate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, già descritte al punto

a) del mandato, che qui vengono riassunte:

a) Formazione di una finestra che prospicia sulla terrazza;

b) Realizzazione di una parete divisoria tra la camera da letto e la cucina;

c) Realizzazione di un ampliamento in camera da letto con spostamento della parete perimetrale verso l'esterno per una superficie di circa MQ 4.

Sarà necessario calcolare i costi di una pratica di Scia in sanatoria per le opere realizzate in assenza di titolo edilizio quali:

1) Frazionamento urbanistico in due unità immobiliari;

2) Diversa distribuzione interna;

3) Realizzazione di un soppalco nel salone di parrucchiere;

4) Realizzazione di un ampliamento nella camera da letto matrimoniale.

Le opere sono tutte regolarizzabili, fatta eccezione del soppalco la cui altezza media, di MT 2,23, non soddisfa il regolamento edilizio del Comune di Zafferana Etnea che prevede per i soppalchi interni una altezza media di MT

Pertanto sarà necessario quantificare i costi di demolizione e smaltimento a rifiuto della scala in ferro di accesso al soppalco.

**PUNTO j).**

**PREMESSA.**

Le difformità, urbanistiche e catastali, accertate in sede di sopralluogo nel negozio e nell'abitazione di proprietà del debitore sono in parte sanabili come scritto al precedente punto i).

Si riassumono le difformità accertate in sede di sopralluogo nel salone per parrucchiere e nell'appartamento del debitore.

**1. SALONE PER PARRUCCHIERE.**

**OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ' ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.**

Le opere realizzate in difformità alla planimetria catastale e al progetto di cambio di destinazione d'uso sono:

- a)** Chiusura della parete del ripostiglio ed apertura della porta di accesso sulla postazione lavaggio;
- b)** Formazione di una scala in ferro di accesso al soppalco;
- c)** Formazione di un soppalco di MQ 35 circa.

**2. APPARTAMENTO.**

**OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ' ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.**

Le difformità accertate in sede di sopralluogo sono:

- a)** Formazione di una finestra che prospicia sulla terrazza;



b) Realizzazione di una parete divisoria tra la camera da letto e la cucina;

c) Realizzazione di un ampliamento in camera da letto con spostamento della parete perimetrale verso l'esterno per una superficie di circa MQ 4.

Per regolarizzare tali difformità, compreso il frazionamento urbanistico, sarà necessario istruire, a firma di un progettista, una pratica edilizia di Scia in sanatoria (art. 37 D.P.R. 380/2001 modificato dalla L.R. 16/2016 e sue successive modifiche) per regolarizzare tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione.

Sarà necessario, successivamente, regolarizzare catastalmente la nuova distribuzione interna con una pratica a firma di un professionista incaricato.

**COSTI DELLE PRATICHE, URBANISTICA E CATASTALE, PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI.**

Qui di seguito vengono elencati i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere realizzate in assenza di autorizzazione distinguendo quelli per il salone di parrucchiere e quelli per l'appartamento.

**1. SALONE PER PARRUCCHIERE.**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**

a) Istruzione di una pratica di Scia in sanatoria a firma di un professionista: € 1.000,00 oltre oneri e IVA;

b) Sanzione amministrativa per esecuzione delle opere in assenza di autorizzazione: € 1.000,00;

c) Diritti di segreteria: € 50,00;

d) Diritti di istruzione pratica: € 60,00.

e) Costo di demolizione e smaltimento della scala in ferro di accesso al soppalco: € 400,00;

f) Costo di realizzazione di parete divisoria tra le due unità immobiliari, finita con intonaco civile per interni e tinteggiatura, tra le due unità immobiliari: € 300.

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 2.800,000 arr.to**, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista.

#### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.**

a) Istruzione della pratica di regolarizzazione catastale a firma di un professionista incaricato: € 500,00 oltre oneri e IVA;

b) Diritti di segreteria: € 150,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 650,000**, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista.

#### **CONCLUSIONI.**

I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere realizzate in assenza di autorizzazione sono:

a) **Regolarizzazione urbanistica:** € 2.800,00 oltre oneri e Iva della parcella del professionista;

b) **Regolarizzare catastale:** € 650,00 oltre oneri e IVA della parcella del professionista incaricato.

Il totale sarà pari ad **€ 3.450,00** oltre oneri e IVA per la parcella del professionista incaricato.

**2. APPARTAMENTO.****COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**

a) Istruzione di una pratica di Scia in sanatoria a firma di un professionista: € 1.500,00 oltre oneri e IVA;

b) Sanzione amministrativa per esecuzione delle opere in assenza di autorizzazione: € 1.000,00;

c) Diritti di segreteria: € 50,00;

d) Diritti di istruzione pratica: € 60,00.

e) Sanzione per diversa impaginazione dei prospetti esterni modificati: € 500,00;

f) Doppio costo di costruzione per l'ampliamento della superficie dell'originario portico, da non residenziale a residenziale: € 150,00;

g) Sanzione per mancata richiesta di modifica dei prospetti esterni alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali (Art. 181 L.42/2004): € 256,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 3.500,000**

**arr.to**, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.**

a) Istruzione della pratica di regolarizzazione catastale a firma di un professionista incaricato: € 500,00 oltre oneri e IVA;

b) Diritti di segreteria: € 150,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 650,000**, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista.

**CONCLUSIONI.**

I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere realizzate in assenza di autorizzazione sono:

**a) Regolarizzazione urbanistica:** € 3.500,00 oltre oneri e Iva della parcella del professionista;

**b) Regolarizzare catastale:** € 650,00 oltre oneri e IVA della parcella del professionista incaricato.

Il totale sarà pari ad **€ 4.150,00** oltre oneri e IVA per la parcella del professionista incaricato.

Tali costi saranno detratti dal costo base d'asta degli immobili.

**PUNTO k) .**

Allo stato attuale il negozio e l'appartamento sono in uso al debitore che utilizza l'esercizio commerciale e abita stabilmente nell'appartamento.

**PUNTO l) .**

Qui di seguito l'esperto risponde al punto l) del presente mandato evidenziando tutti gli elementi necessari per il trasferimento degli immobili.

**1.SALONE PER PARRUCCHIERE.****TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.**

L'immobile, in piena proprietà di 1/1 del debitore è:

- N.1 salone per parrucchiere.

**UBICAZIONE.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Zafferana Etnea in Via G. Garibaldi n. 154, al piano terra.

L'immobile è ubicato nella zona territoriale omogenea "A2" di centro storico del Comune di Zafferana Etnea in cui sono presenti tessuti edilizi di interesse storico architettonico e paesaggistico. L'edilizia prevalente è di tipo economico.

La zona è a ridosso del centro storico urbano ed è servita da attività economiche e commerciali.

L'immobile è vicino al municipio, alla cattedrale e alla piazza principale del centro abitato.

#### **ACCESSO.**

Si accede all'immobile dalla Via G. Garibaldi n. 154, da un portoncino in ferro con specchiatura.

#### **CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord con proprietà di terzi;
- A sud con proprietà di terzi ;
- A est con appartamento del debitore;
- A ovest con la Via G. Garibaldi.

#### **DATI CATASTALI.**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Zafferana Etnea:

Foglio 19, particella 371, sub 7, categoria C/1 (bottega), classe 3, consistenza MQ 57, superficie catastale MQ 58, rendita catastale € 1.265,84;

#### **PERTINENZE E ACCESSORI.**

L'immobile ha come pertinenze ed accessori:

- N.1 terrazza esterna di MQ 25 in condivisione con l'appartamento che catastalmente fa parte del subalterno 8 (abitazione).

**DESCRIZIONE DEL SALONE PER PARRUCCHIERE.**

Qui di seguito viene descritto l'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile è adibito a salone per parrucchiere, è posto al piano terra di un edificio di una elevazione fuori terra.

La tipologia edilizia è di unità edilizia singola.

L'edificio ha una struttura portante in muratura di mattoni, con copertura a falda, ed è di vecchia costruzione.

Si accede all'immobile da un portoncino d'ingresso in ferro sulla Via G. Garibaldi dal civico n. 154 .

L'immobile si sviluppa su due livelli:

- piano terra;
- Piano soppalcato, di circa MQ 35, realizzato in assenza di autorizzazione che non è possibile sanare e, pertanto, non verrà descritto.

Il piano terra di MQ utili interni 54 , internamente è così distribuito:

- N.1 Ingresso con zona di attesa e banco reception;
- N.1 postazione lavaggio e sala con postazioni per acconciature;
- N. 1 ripostiglio;
- N. 1 servizio igienico con antibagno, lavabo e vaso;

- N. 1 scala di collegamento con il servizio igienico al piano terra;

- N.1 terrazza, comune ai due immobili, che catastalmente fa parte dell'abitazione;

- N.1 scala in ferro di collegamento con il soppalco.

L'altezza interna a soffitto, esclusa la zona soppalcata, è di MT 3,75.

#### **FINITURE INTERNE.**

La pavimentazione di tutto l'immobile, fatta eccezione del bagno, è in lastre di gres porcellanato, cm 60x60.

La pavimentazione del bagno e dell'antibagno è in monocottura cm 33x33, il rivestimento a parete è posato solo sulla zona dei sanitari ed è in piastrelle in monocottura, cm 20x20, posate ad una altezza da terra di cm 120.

La porta d'ingresso è in ferro con specchiatura a vetri.

Gli infissi esterni sono in ferro con vetro camera.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile, tipo ducotone o rivestite con mattoncini a faccia vista di colore rosso.

#### **FINITURE ESTERNE.**

La pavimentazione della terrazza verrà descritta nell'appartamento.

#### **IMPIANTI.**

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia e a norma di legge.



L'immobile è provvisto di impianto di climatizzazione.

L'immobile non è provvisto di impianto di allarme.

**VIZI E DIFETTI.**

In sede di sopralluogo sono state accertate modeste macchie di umidità sulla parete perimetrale a ridosso dell'ingresso (Foto 5).

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale.

**2. APPARTAMENTO.**

**TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.**

L'immobile, in piena proprietà di 1/1 del debitore, è:

- N.1 appartamento, adibito a civile abitazione, sito al piano terra e al primo piano di un edificio di tre elevazioni fuori terra.

**UBICAZIONE.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Zafferana Etnea, con accesso dalla via San Giacomo n. 8.

L'immobile è ubicato nella zona territoriale omogenea "A2" di centro storico del Comune di Zafferana Etnea in cui sono presenti tessuti edilizi di interesse storico architettonico e paesaggistico. L'edilizia prevalente è di tipo economico. La zona è a ridosso del centro storico urbano ed è servita da attività economiche e commerciali.

**ACCESSO.**

Si accede all'immobile dalla Via San Giacomo n. 8 da un portoncino in ferro.

**CONFINI.**

L'immobile confina:

- A nord con proprietà di terzi;
- A sud con la Via San Giacomo;
- A est con la Via Spezzi;
- A ovest con la Via G. Garibaldi.

#### **DATI CATASTALI.**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Zafferana

Etnea:

Foglio 19, particella 371, sub 8, categoria A/4 (abitazione popolare), classe 6, consistenza vani 3, superficie catastale MQ 63, rendita catastale € 105,36.

#### **PERTINENZE E ACCESSORI.**

L'appartamento ha come pertinenze ed accessori:

- N.1 ballatoio esterno di MQ 1,60;
- N. 1 portico originario di MQ 6;
- N. 1 terrazza a livello di MQ 25.

#### **DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO.**

Qui di seguito viene descritto l'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile, adibito a civile abitazione, è un appartamento di vecchia costruzione con accesso dal piano terra della Via San Giacomo e con un primo piano.

La tipologia edilizia è di unità abitativa singola.

L'edificio ha una struttura portante in muratura di mattoni, con copertura a falda.

L'immobile è di vecchia costruzione e, pertanto, non ha titolo edilizio.

Si accede all'appartamento da un portone d'ingresso in ferro posto al piano terra.

L'appartamento, su due livelli, di MQ utili interni 42, internamente è così distribuito:

**PIANO TERRA.**

- N.1 ingresso;
- N.1 bagno con lavabo, vaso e doccia;
- N.1 scala in ferro, con pedate in pietra lavica, di accesso al piano primo.

**PIANO PRIMO.**

- N. 1 camera da letto matrimoniale;
- N. 1 vano adibito in origine a cucina;
- N.1 ripostiglio;
- N. 1 terrazza comune ai due immobili;
- N.1 scala di collegamento al piano terra sottostante;
- N.2 ballatoi esterni di pertinenza della camera da letto e della cucina.

L'altezza interna a soffitto del piano terra è di MT 3,30, del piano primo è di MT 3,75.

**FINITURE INTERNE.**

**PIANO TERRA.**

La pavimentazione del piano terra, fatta eccezione del bagno, è in piastrelle in monocottura, cm 33x33.

La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in gres porcellanato cm 50x40, posato a parete ad una altezza da terra di cm 200.

La porta d'ingresso è in ferro.

Gli infissi esterni originari sono in ferro, senza vetro camera.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile, tipo ducotone.

#### **PIANO PRIMO.**

##### **FINITURE INTERNE.**

La pavimentazione del piano primo è in piastrelle in monocottura, cm 33x33.

Gli infissi esterni sono in alluminio rivestito finto legno, con vetro camera e pannelli di chiusura oscuranti.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

##### **FINITURE ESTERNE.**

La pavimentazione dei ballatoi è in monocottura, cm 25x25, con fascia di marmo di Carrara perimetrale.

La pavimentazione della terrazza è in monocottura, cm 15x15.

##### **IMPIANTI.**

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia e a norma di legge.

L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento.

L'immobile non è provvisto di impianto di allarme.

##### **VIZI E DIFETTI.**

In sede di sopralluogo sono stati accertati vizi e difetti all'interno dell'immobile sul soffitto e sulla parete perimetrale nella camera da letto matrimoniale e al piano terra sul soffitto e sulla parete a ridosso del portone d'ingresso, precisamente:

- Cedimento dell'intonaco in camera da letto di una notevole porzione di soffitto fino al rinvenimento della struttura portante del solaio costituito da travetti e pignatte a vista rotti e con ferri di armatura ossidati (Foto 46-47);
- Tracce di umidità a soffitto e sulla parete perimetrale sul fronte ovest in camera da letto (Foto 48);
- Tracce di umidità a soffitto e sulla parete perimetrale al piano terra (Foto 49-50).

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

**PUNTO m) .**

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato degli immobili, oggetto della seguente procedura, adottando un criterio di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica.

Qui di seguito si redige la stima con il criterio di stima indicato del negozio e dell'appartamento.

#### **1. SALONE PER PARRUCCHIERE**

Con il presente criterio di stima viene determinato il più

probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è ricadente in zona territoriale omogenea "A2", di centro storico con tessuti urbani di interesse storico architettonico e con una tipologia edilizia prevalente di tipo economico;
- L'epoca di costruzione che è antecedente al 1967;
- La categoria catastale che è C/1 ( negozio o bottega);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è normale.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, l'esperto ritiene che il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile sia di €/MQ 1.000,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che, in questo caso, è normale.

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di

conservazione e manutenzione è pari a 1.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 1.000,00 \times 1 = \text{€/MQ } 1.000,00.$$

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile è di €/MQ 1.000,00.

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.**

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Nel caso in oggetto non ci sono pertinenze, in quanto la terrazza comune ai due immobili verrà assegnata per intero nella stima all'appartamento, così come indicato nella planimetria catastale.

La superficie convenzionale o commerciale dell'immobile, piano terra è:

- Superficie convenzionale: MQ 60;

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale, precisamente:

$$\text{€/MQ } 1.000,00 \times \text{MQ } 60 = \text{€ } 60.000,00 .$$

#### **CONCLUSIONI.**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di stima per analogia di mercato, è di €



60.000,00.

## **2. APPARTAMENTO**

### **1. STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.**

#### **PREMESSA.**

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è ricadente in zona territoriale omogenea "A2", di centro storico con tessuti urbani di interesse storico architettonico e con una tipologia edilizia prevalente di tipo economico;
- L'epoca di costruzione che è antecedente al 1967;
- La categoria catastale che è A/4 (abitazione popolare);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è mediocre.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, l'esperto ritiene che il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile sia di €/MQ 600,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è

necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che, in questo caso, è mediocre.

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione è pari a 0,80.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$€/MQ\ 600,00 \times 0,80 = €/MQ\ 480,00.$$

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile è di €/MQ 480,00.

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.**

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

La superficie convenzionale o commerciale dell'immobile, piano terra e primo piano, si avrà sommando:

- Superficie convenzionale: MQ 51;
- Lo 0,35 della superficie della terrazza di MQ 25: MQ 8,75;
- Lo 0,25 della superficie dei ballatoi di MQ 4,50: MQ 1,10.

Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile da stimare, precisamente:

$$MQ\ 52 + MQ\ 8,75 + MQ\ 1,10 = MQ\ 62\ arr.to$$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie convenzionale sommata alle percentuali calcolate, precisamente:

$$\text{€}/\text{MQ } 480,00 \times \text{MQ } 62 = \text{€ } 29.760,00 .$$

#### **CONCLUSIONI.**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di stima per analogia di mercato, è di € 29.760,00.

#### **PREZZO BASE D'ASTA.**

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato degli immobili, negozio e appartamento, praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato degli immobili è necessario decurtare i costi di regolarizzazione, urbanistica e catastale, o di demolizione calcolati al punto J) del mandato.

Qui di seguito viene calcolato il costo base d'asta per ogni singolo immobile, in quanto andranno venduti in lotti separati per la differenza di destinazione d'uso.

#### **1. SALONE PER PARRUCCHIERE.**

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato dell'immobile, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, i costi degli adempimenti descritti al punto j) del mandato.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato dell'immobile: € 60.000,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 60.000,00 = € 9.000,00;

- Costo complessivo degli adempimenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere realizzate in assenza di autorizzazione (punto j del mandato), pari ad € 3.450,00, oltre oneri e IVA per la parcella del professionista incaricato;

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile, di € 60.000,00, la percentuale del 15% e i costi per gli adempimenti descritti al punto J) si avrà:

$$€ 60.000,00 - 9.000,00 - 3.450,00 = € 47.550,00.$$

#### CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'immobile stimato, di proprietà del debitore, è pari ad € 47.550,00.

#### 2. APPARTAMENTO.

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato dell'immobile, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, i costi degli adempimenti descritti al punto j) del mandato.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato dell'immobile: € 29.760,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 29.760,00 = € 4.450,00 arr.to

- Costo degli adempimenti descritti al punto "j" del mandato relativi alle opere realizzate in assenza di

autorizzazione: € 4.150,00, oltre oneri e IVA;

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile, di € 29.760,00, la percentuale del 15% e i costi per gli adempimenti descritti al punto J) si avrà:

€ 29.760,00 - 4.450,00 - 4.150,00 = € 21.160,00.

**CONCLUSIONI.**

Il prezzo base d'asta dell'immobile stimato, di proprietà del debitore, è pari ad € 21.160,00.

**PUNTO n) .**

Piano di vendita.

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, l'esperto ritiene che le unità immobiliari stimate vadano vendute in lotti separati in quanto hanno diverse destinazioni d'uso, commerciale e abitativo, e accessi da due vie diverse, la Via G. Garibaldi e la Via San Giacomo.

**PUNTO o) .**

Alla presente relazione di consulenza viene allegato il rilievo fotografico dei luoghi secondo le indicazioni del MOD.1.

**PUNTO p) .**

Nel presente procedimento i beni immobili sono intestati ed appartengono al debitore.

Pertanto non è necessaria la valutazione della quota di pertinenza.

**PUNTO q) .**

Nella presente procedura esecutiva non ci sono beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario un progetto di divisione in natura.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

**ALLEGATI .**

Gli allegati alla presente procedura esecutiva sono i seguenti:

- Verbale di sopralluogo;

1. Visura catastale del negozio;

2. Visura catastale dell'appartamento;

3. Planimetria catastale del negozio;

4. Planimetria del negozio con indicate le difformità accertate;

5. Planimetria catastale dell'appartamento;

6. Planimetria dell'appartamento con indicate le difformità accertate;

7. Planimetria dello stato di fatto originario dell'immobile di cui si è chiesto per una porzione il cambio di destinazione d'uso a salone di parrucchiere;

8. Planimetria dello stato di progetto della porzione di immobile di cui si è chiesto il cambio di destinazione d'uso

a salone di parrucchiere;

9. Autorizzazione edilizia del 16/09/2007, n. 1777

rilasciata dal Comune di Zafferana Etnea;

- Trasmissione a mezzo pec della relazione tecnica e degli allegati agli avvocati del creditore procedente,

all'avvocato del debitore e al custode giudiziario del

6/10/2023 ;

- Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni lì, 6/10/2023

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Alessandra Branciforti*  
CIRCOLO ARCHITETTI DI CATANIA  
BRANCIFORTI  
ALESSANDRA  
1997  
1992  
PROVINCIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®