

Via Etnea, 25 - 95030 Gravina (CT)

Tel. 095/416636 # 347/6341576

ignazio.calaciura@gmail.com

ignazio.calaciura@ingpec.eu

PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari.

Procedura n° 55/2023 R.G.E.I.

1. Premessa.

Con ordinanza del 19/09/2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Calaciura, con studio in Gravina (CT) via Etnea n. 25 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n. 3045, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n° 55/2023 R.G.E.I. promosso da PRISMA SPV s.r.l.; il sottoscritto CTU nominato, prestava il giuramento di rito in data 24/09/24 con il conferimento del seguente mandato:

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

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (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 casi 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° 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 e 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, allegandone in quota;

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



carattere storico-artistico;

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

inopponibili all'acquirente;

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

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

q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicandone 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'attività di esperto MOD. 4/REV);

r) elenchi ed individui i beni, evidenziandone 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 conservazione 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, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporcionamiento 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.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R del 08/11/2024, la data, fissata per il giorno 18/11/24, del sopralluogo delle unità immobiliari pignorate site in Zafferana Etnea (CT), via San Giacomo n. 32-38.



In data 18/11/24, il sopralluogo si effettuava alla presenza dell'Avv. [REDACTED] nell'interesse della debitrice esecutata, realizzando un rilievo fotografico e planimetrico delle unità immobiliari pignorate (cfr. Allegato 1 – Verbale di sopralluogo).

3. Risposte al mandato.

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

3.1. Identificazione dei beni pignorati.

3.1.1. Immobili pignorati.

Le unità immobiliari pignorate, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento del 18/01/2023, trascritto il 30/06/23 ai nn. 32171/24210, a favore di PRISMA SPV srl con sede in Roma (RM) e contro la debitrice esecutata, risultano le seguenti:

- ❑ Proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Zafferana Etnea (CT) via San Giacomo n. 32-36, piano terra, censita in catasto al foglio 19, particella 361, sub 1;
- ❑ Proprietà per la quota di 1/1 del garage ubicato in Zafferana Etnea (CT) via San Giacomo n. 38, piano terra, censito in catasto al foglio 19, particella 361, sub 2.

3.1.2. Dati catastali.

Le unità immobiliari pignorate risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Zafferana Etnea (CT), in ditta alla debitrice esecutata, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni; sono state acquisite le



visure catastali storiche (cfr. Allegato 2) e le planimetrie catastali (cfr. Allegato 4); i dati catastali (dati identificativi e di classamento) risultano i seguenti:

- Abitazione di tipo popolare: foglio 19, particella 361, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 103 mq, rendita €. 111,55 indirizzo via San Giacomo n. 32-36 piano: T;
- Garage: foglio 19, particella 361, sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 30 mq, rendita €. 46,48 indirizzo via San Giacomo n. 38 piano: T.

Dalle risultanze del sopralluogo si rileva che l'abitazione ha accesso da via San Giacomo n. 28 mentre il garage dal civico n. 30 di via San Giacomo.

3.1.3. Coerenze.

- Abitazione f. 19 p. 361 sub 1

L'unità immobiliare pignorata, abitazione di tipo popolare ubicata al piano terra, confina a nord con altra ditta, ad est con via San Giacomo, a sud con u.i. pignorata sub 2 e ad ovest con altra ditta.

- Garage f. 19 p. 361 sub 2

L'unità immobiliare pignorata, garage ubicato al piano terra, confina a nord con u.i. pignorata sub 1, ad est con via San Giacomo, a sud e ad ovest con altra ditta.



3.1.4. Provenienza.

Sulla base della certificazione redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- Le unità immobiliari pignorate sono pervenute alla debitrice esecutata, per la quota di 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio Marco Cannizzo del 18/04/2005 rep. 31463/16070, trascritto il 19/04/2005 al n. 15255 di formalità, da potere di [REDACTED]
- [REDACTED], erano pervenuti per la quota di 1/1 di piena proprietà per donazione accettata, a rogito Notaio Fabrizio Grassi del 20/03/1980 rep. 22437, trascritto il 15/04/1980 al n. 11721 di formalità, da potere di [REDACTED]

3.2. Formalità da cancellare.

Sulla base della certificazione redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- [REDACTED]
- [REDACTED]





3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.

Sulla scorta dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia e delle opportune informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, si è accertato quanto segue.

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate in epoca antecedente al 1942 (27/12/1939 data presentazione planimetria catastale).

Successivamente, nel 1985 (epoca abuso indicata nell'istanza di condono), è stato realizzato un ampliamento di 56 mq di superficie residenziale dell'abitazione in assenza di titoli edilizi, per tale ragione è stata presentata al Comune di Zafferana Etnea istanza di Condono Edilizio (cfr. Allegato 5) ai sensi della L.326/03 in data 10/12/2004 prot. n. 18963 a firma di [REDACTED] (ditta proprietaria all'epoca della presentazione del condono) e in data 26/04/2005 richiesta di N.O. alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali in quanto l'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesistico-ambientale, a seguito della quale la Soprintendenza ha inviato alla ditta richiedente [REDACTED] in data 05/09/2005 prot. n. 9323 richiesta di documentazione integrativa (cfr. Allegato 6).

Le somme autodeterminate relative alla oblazione e agli oneri concessori sono state interamente pagate (come risulta indicato in seno



all'atto di compravendita del 18/04/2005 rep. 31463/16070).

La suddetta pratica di condono edilizio risulta carente di numerosi documenti, in particolare del rilievo architettonico e del certificato di idoneità statica e soprattutto del Nulla Osta ai fini del vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza, per tale motivo l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Zafferana Etnea ha inviato alla debitrice esecutata (attuale Ditta proprietaria dell'immobile oggetto di sanatoria) in data 28/02/2020 prot. n. 4302, richiesta di documentazione integrativa (cfr. Allegato 7).

L'Ufficio Tecnico del Comune di Zafferana Etnea ha riferito che l'attuale orientamento interpretativo giurisprudenziale relativo a condoni edilizi L. 326/03 nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ritiene sanabili esclusivamente gli interventi edilizi di minore importanza (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, opere che non abbiano comportato nuovi volumi o superfici), mentre sono insanabili gli abusi edilizi realizzati in aree di interesse paesaggistico non rientranti nelle tipologie edilizie summenzionate.

In ragione di tali considerazioni, trattandosi di abuso di Tipologia 1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) che ha comportato aumento di volume e superficie residenziale, ed inoltre non essendo stato ad oggi rilasciato il Nulla Osta da parte della Soprintendenza e dal momento che il rilascio da parte della Soprintendenza del parere di compatibilità paesaggistica è condizione essenziale e

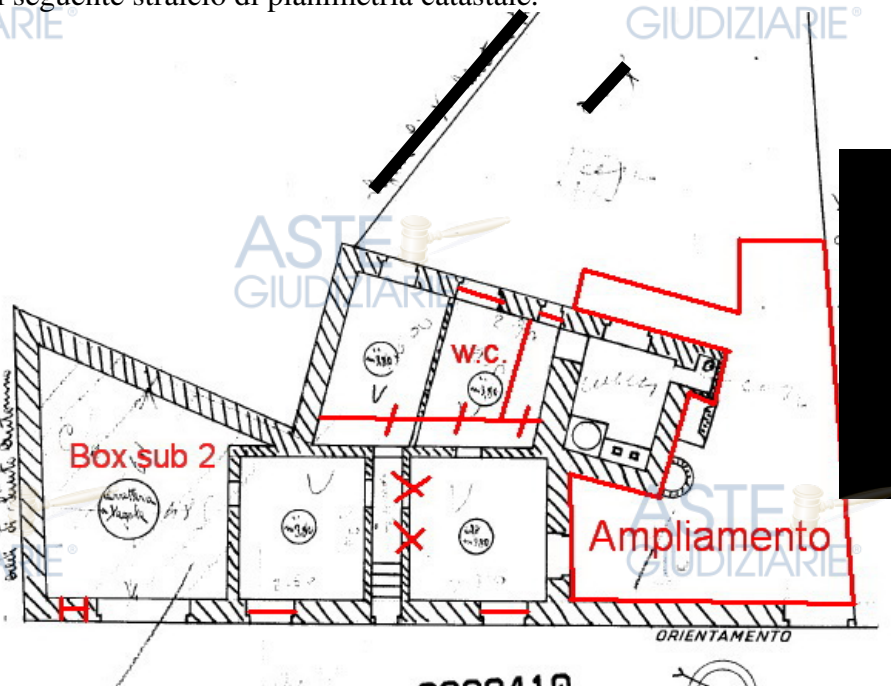


vincolante per definire il condono edilizio, si ritiene in via cautelativa di quantificare l'eventuale costo di messa in pristino, ammontate sommariamente in €. 13.000.

La planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 27/12/1939 non risulta conforme allo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- in planimetria è rappresentato anche il vano relativo al garage sub 2;
- diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e realizzazione di alcuni tramezzi;
- modifiche di alcune aperture;
- realizzazione di ampliamento di superficie residenziale.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente (non in scala) nel seguente stralcio di planimetria catastale.



Le suddette difformità, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e realizzazione di alcuni tramezzi e alla modifica di alcune aperture, oltre allo scorporo del vano relativo al box sub 2, sono regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, gli oneri emergenti per le difformità edilizie rilevate si possono sommariamente quantificare in €. 2.500 circa; la problematica relativa alla realizzazione di ampliamento di superficie residenziale è stata già ampiamente trattata.

La planimetria catastale del garage sub 2, presentata in data 01/01/1962 non risulta conforme allo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione di piccola finestra su prospetto di via San Giacomo;
- mancata rappresentazione grafica della porta di collegamento con l'adiacente abitazione sub 1 (già presente nella planimetria catastale del sub 1).

La difformità relativa alla realizzazione di una piccola finestra su prospetto di via San Giacomo (rappresentate graficamente (non in scala) nel suddetto stralcio di planimetria catastale) è regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria, gli oneri emergenti per le difformità edilizie rilevate si possono sommariamente quantificare in €. 1.500 circa.

3.4. Disponibilità dell'immobile.

Le unità immobiliari pignorate, in mediocri condizioni manutentive, non risultano stabilmente occupate come accertato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1).



3.5. Descrizione dell'immobile.

Le unità immobiliari pignorate costituiscono nel loro insieme un fabbricato residenziale ubicato in via San Giacomo, in zona centrale del Comune di Zafferana Etnea (CT).

Il fabbricato, realizzato in epoca antecedente al 1942 (planimetria catastale del 1939) con struttura in muratura è stato successivamente ampliato negli anni '80 con struttura in c.a.

L'edificio, di una elevazione fuori terra, dispone di prospetti rifiniti con intonaco civile tinteggiato in mediocri condizioni manutentive e copertura a tetto a falde con manto di tegole e in parte piana.

- Abitazione f. 19 p. 361 sub 1

L'abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), posta al piano terra, fronte strada, con accesso da via San Giacomo n. 28 (cfr. All. 3: FO-1, FO-2 e FO-3), ha una superficie complessiva lorda pari a 93 mq circa (al netto dell'ampliamento abusivo) e risulta composto da ingresso (cfr. All. 3: FO-6), soggiorno (cfr. All. 3: FO-11), due camere (cfr. All. 3: FO-7 e FO-9), cucina (cfr. All. 3: FO-12), bagno (cfr. All. 3: FO-14) e ripostiglio (cfr. All. 3: FO-16).

L'ampliamento abusivo di 56 mq circa è costituito da una camera (cfr. All. 3: FO-8), lavanderia (cfr. All. 3: FO-15), porzione di soggiorno (cfr. All. 3: FO-10) e porzione di cucina (cfr. All. 3: FO-13).

L'abitazione dispone di ampia corte retrostante di 135 mq (al lordo dell'ampliamento abusivo, calcolata su planimetria catastale), in parte



pavimentata e in parte adibita a giardino (cfr. All. 3: FO-5 e FO-17).

L'abitazione dispone inoltre di lastrico solare, realizzato sulla porzione di ampliamento abusivo, accessibile mediante scala a chiocciola in ferro posta sulla corte retrostante (cfr. All. 3: FO-4, FO-5 e FO-18).

L'altezza utile dell'appartamento è pari a m. 3,65 tranne nel disimpegno dove risulta pari a m. 3,12 per la presenza di un controsoffitto in legno.

La quota di calpestio dell'abitazione è leggermente superiore rispetto alla sede stradale e risulta raggiungibile mediante alcuni gradini interni posti immediatamente a ridosso della porta di ingresso all'abitazione (cfr. All. 3: FO-6).

Gli ambienti sono pavimentati in ceramica; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in legno; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno, della lavanderia e parte della cucina sono rivestite in ceramica; le porte interne sono in legno; il bagno dispone di lavabo, vaso, bidet e vasca. L'immobile dispone di impianto di riscaldamento con piastre radianti in alluminio con caldaia esterna alimentata con bombola.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'abitazione è mediocre: rilevanti e diffuse tracce di umidità, sia per risalita capillare che per infiltrazioni provenienti dalla copertura, sono presenti all'ingresso e nelle pareti e soffitti dei vari ambienti (cfr. All. 3: FO-6, FO-7, FO-8, FO-9, FO-10, FO-12, FO-16, FO-19, FO-20 e FO-21).

La distribuzione planimetrica interna risulta funzionale; gli impianti tecnologici si presentano in uno stato di conservazione appena sufficiente.

- Garage f. 19 p. 361 sub 2

Il garage, ubicato al piano terra, fronte strada, con accesso da via San Giacomo n. 30 (cfr. All. 3: FO-1), adiacente all'abitazione e collegato ad essa mediante porta interna, ha una consistenza catastale di 30 mq e risulta composto da un unico vano con altezza utile di m. 3,62.

L'unità immobiliare, in condizioni manutentive appena sufficienti, dispone di pavimento in ceramica, pareti intonacate, portone di ingresso carrabile in ferro a tre ante, piccola finestra, impianto idrico ed elettrico (cfr. All. 3: FO-22 e FO-23).

3.5.1. Consistenza.

Per le unità immobiliari residenziali pignorate, è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima: le superfici degli accessori sono state corrette virtualmente applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni; per il garage è stata assunta la consistenza catastale.

Consistenze	Superficie Lorda	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale
Abitazione p. T	93 mq	100 %	93,00 mq
Corte p. T	93 mq	10%	9,30 mq
	42 mq	2 %	0,84 mq
Sup. Comm. complessiva Abitazione f. 19 p. 361 sub 1			103,14 mq



Garage p. T	30 mq	100 %	30,00 mq
Sup. Commerciale complessiva Garage f. 19 p. 361 sub 2			30,00 mq

3.6. Determinare il valore dell'immobile.

3.6.1. Valutazione.

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

3.6.2. Stima per confronto dei valori unitari.

Nella determinazione dei parametri attribuiti si è tenuto conto, dell'ubicazione, del taglio dimensionale, della qualità edilizia e del livello complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare.

Per lo sviluppo della valutazione sono state effettuate specifiche indagini di mercato nella zona di riferimento, che hanno riguardato immobili con destinazione omogenea al bene in esame. In seguito agli accertamenti e ai rilievi eseguiti, l'applicazione del Market Comparison Approach conduce alla seguente scheda di valutazione comparativa effettuata con i comparabili acquisiti ubicati in via Roma e via Giuseppe Garibaldi.



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)					
DATI PERIZIA					
Data compilazione	21/02/2025				
ID Perizia	ABITAZIONE VIA SAN GIACOMO N. 28 - ZAFFERANA ETNEA (CT)				
Cliente	F. 19 PART. 361 SUB 1				
TABELLA DEI DATI					
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT	
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	ASTE GIUDIZIALE	
PREZZO TOTALE	€ 76.000,00	€ 69.000,00	€ 73.000,00		
SCONTO asking (%)	5,00%	5,00%	5,00%		
PREZZO SCONTATO	€ 72.200,00	€ 65.550,00	€ 69.350,00		
data (mesi)	3	1	1		
superficie commerciale	65	75	80		103,14
superficie box	0	0	0		0
superficie p.auto coperto	0	0	0		0
superficie p.auto scoperto	0	0	0		0
bagni n.	1	1	1		1
piano	0	0	1	0	
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	
stato manutentivo	BUONO	DISCRETO	DISCRETO	SCARSO	
panoramicità - peculiarità	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	PRESENTE	
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G	
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	
SUPERFICIE MARGINALE	65	75	80	103,14	
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1.110,77	€ 874,00	€ 866,88	€ 866,88	
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT	
data	-€ 120,33	-€ 109,25	-€ 115,58	€ 0,00	
superficie princip.	€ 866,88	€ 866,88	€ 866,88	€ 866,88	
superficie box	€ 433,44	€ 433,44	€ 433,44	€ 433,44	
superficie p.auto coperto	€ 346,75	€ 346,75	€ 346,75	€ 346,75	
superficie p.auto scoperto	€ 260,06	€ 260,06	€ 260,06	€ 260,06	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 722,00	-€ 655,50	-€ 693,50	-€ 693,50	
ascensore	€ 3.610,00	€ 3.277,50	€ 3.467,50	€ 0,00	
stato manutentivo	€ 15.471,00	€ 15.471,00	€ 15.471,00	€ 15.471,00	
panoramicità	€ 3.610,00	€ 3.277,50	€ 3.467,50	€ 0,00	
dotazione tecnologica	€ 1.444,00	€ 1.311,00	€ 1.387,00	€ 0,00	
classe energetica	€ 3.610,00	€ 3.277,50	€ 3.467,50	€ 0,00	
epoca costruttiva	€ 2.166,00	€ 1.966,50	€ 2.080,50	€ 0,00	
TABELLA DI VALUTAZIONE					
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT	
prezzo totale	€ 72.200,00	€ 65.550,00	€ 69.350,00	€ 62.260,54	
data	-€ 361,00	-€ 109,25	-€ 115,58	0	
superficie princip.	€ 33.062,61	€ 24.393,86	€ 20.059,49	103,14	
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1	
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 693,50	0	
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE	
stato manutentivo	-€ 46.413,00	-€ 30.942,00	-€ 30.942,00	SCARSO	
panoramicità	€ 3.610,00	€ 3.277,50	€ 3.467,50	PRESENTE	
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA	
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G	
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni	
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 62.098,61	€ 62.170,11	€ 62.512,90	€ 62.260,54	
valore minimo				€ 62.098,61	
valore massimo				€ 62.512,90	
Divergenza % assoluta:		0,66%			
ATTENDIBILE:		VERO			
RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ	
COMPARABLE 1	ASKING	€ 62.098,61	65,00	€ 955,36	
COMPARABLE 2	ASKING	€ 62.170,11	75,00	€ 828,93	
COMPARABLE 3	ASKING	€ 62.512,90	80	€ 781,41	
SUBJECT		€ 62.263,07	103,14	€ 603,68	

Il prezzo, pertanto, assunto attraverso informazioni su altri immobili simili nella zona in questione, successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione e delle rifiniture, è così determinato:

- Abitazione di tipo popolare f. 19 p. 361 sub 1

$$103 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 61.800,00$$

detraendo gli oneri emergenti dalle difformità edilizie rilevate, considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a € . 40.000,00 (euro quarantamila /00).

- Garage f. 19 p. 361 sub 2

$$30,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 21.000,00$$

detraendo gli oneri emergenti dalla difformità edilizia rilevata, considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a € . 17.000,00 (euro diciassettemila/00).

3.7. Tabella sinottica beni immobili pignorati.

In considerazione del numero di unità immobiliari pignorate, della differente categoria catastale e destinazione d'uso, considerato che la



presenza del garage a servizio dell'abitazione ne accresce il valore, si ritiene ragionevole procedere alla vendita in singolo lotto:

□ Lotto unico: Valore € 57.000,00

- ❖ Abitazione indipendente di tipo popolare (Sc = 103 mq) in mediocri condizioni manutentive ubicata nel Comune di Zafferana Etnea (CT) in via San Gaetano n. 28, piano terra; censita in catasto fabbricati al foglio 19, particella 361, sub 1.
Valore € 40.000,00

- ❖ Garage (Sc = 30 mq), adiacente all'abitazione censita al sub 1, ubicato nel Comune di Zafferana Etnea (CT) in via San Gaetano n. 30, piano terra; censito in catasto fabbricati al foglio 19, particella 361, sub 2.
Valore € 17.000,00

3.8. Documentazione fotografica e planimetria catastale.

La documentazione fotografica esterna ed interna delle unità immobiliari pignorate è riportata nell'allegato 3; le planimetrie catastali, acquisite dal sottoscritto presso il Catasto, sono riportate nell'allegato 4.

4. Conclusioni.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione, integrata dai seguenti allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.



Allegato 2: Visure catastali.

Allegato 3: Rilievo fotografico.

Allegato 4: Planimetrie catastali.

Allegato 5: Istanza di sanatoria.

Allegato 6: Richiesta integrazione documenti Soprintendenza.

Allegato 7: Richiesta integrazione documenti Ufficio Tecnico.

Allegato 8: Distinta raccomandate invio copia relazione CTU alle parti.

Catania, 21/02/2025.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura