



TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. esecutiva immobiliare n. 58/2014 R.G. Es.

ITALFONDIARIO S.p.A.

contro

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

G.E.: *Dr.ssa Maria FASCETTO SIVILLO*

C.T.U.: *Arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE*

ASTE
GIUDIZIARIE.it





INDICE

1. INCARICO	pag. 2
2. PREMessa	pag. 5
3. RISPOSTE AL MANDATO	pag. 6
4. CONCLUSIONI	pag. 12



ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Rilievo fotografico

ALLEGATO 2: Planimetrie e visure catastali

ALLEGATO 3: Visure ipotecarie

ALLEGATO 4: Verbale delle operazioni peritali



Δ **Arch. Ylenia Maria Sole Costabile** - STUDIO TECNICO

pec: arch.yleniacostabile@pec.it

cell. 3298055508 – fax 0955183749

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 58/2014 R.G. Es.

Promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A.

nei confronti di:

G.E.: dr.ssa Maria FASCETTO SIVILLO

C.T.U.: arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INCARICO

Con decreto del 26/02/2016 emesso dal G.E. dr.ssa Maria Fascetto Sivillo, depositato in Cancelleria il 29/02/2015, la sottoscritta arch. Ylenia Maria Sole Costabile, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1619 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, con l'incarico di redigere relazione scritta entro il termine di gg. 120 dalla notifica di detto decreto avvenuta in data 14/03/2016, rispondendo ai seguenti quesiti:

- « a. **identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;**
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquisito 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;**

Δ Arch. Ylenia Maria Sole Costabile - STUDIO TECNICO

2

pec: arch.yleniacostabile@pec.it

Publicazione ufficiale a uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- 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 l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine si sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;





- k. **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;**
- l. **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'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. **determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;**
- n. **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;**
- o. **alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- p. **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 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 proprietari.**

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 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'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 precedente.»

Prestato il giuramento di rito in data 18/03/2016, la sottoscritta procedeva tempestivamente a comunicare alle parti in causa la data d'inizio delle operazioni peritali, che hanno avuto luogo al secondo tentativo d'accesso svoltosi giorno 06/05/2016.

In tale circostanza sono stati compiuti tutti gli accertamenti del caso ovvero dettagliati rilievi metrici e fotografici, interni ed esterni, degli immobili pignorati nonché analizzati tutti quei fattori ritenuti determinanti nel giudizio di stima finale, legati all'ubicazione, alla tipologia ed alle caratteristiche tecnico-costruttive degli immobili medesimi.

quindi, sulla scorta della documentazione prodotta in atti e di quella acquisita dalla scrivente attraverso i rilievi ed i riscontri sui luoghi, le indagini presso il Catasto, la Conservatoria dei RR.II. di Catania, l'Ufficio Tecnico Comunale, e le ricerche esperite sull'attuale mercato immobiliare relativo all'area territoriale in esame, è stato possibile elaborare con i dati raccolti la presente relazione peritale corredata dalla documentazione necessaria.

2. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare derivante da provvedimento del 19/12/2013, rep. n. 9767, dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catania, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 24/01/2014 ai nn. 2480/1878 a favore di **ITALFONDIARIO SPA**, con sede in Roma, c.f.: 00399750587, contro , è stato sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile (si riporta per come indicato in detto atto di pignoramento):

"- villetta unifamiliare, facente parte del complesso edilizio in Zafferana Etnea, via Zafferana Milo, 2/ d, composta da un garage a piano sottostrada e corte annessa della consistenza catastale di mq 46 e della superficie catastale di mq. 55, e da un appartamento composto da salone, cucina, bagno, disimpegno ed annessa corte a piano terra, da tre vani ed accessori al piano primo, con sovrastante





tetto di copertura e area libera soprastante e con annessi due piccoli vani ripostiglio a piano sottostrada adiacenti il garage; riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 50, mappale 559, sub. 3 (l'appartamento) e 4 (il garage). con tutti gli annessi e connessi, accessori, dipendenze, pertinenze e accessioni, con tutti i diritti e con quant'altro vi insiste o vi sia in seguito trasportato e che siano ritenuti immobili, benché non sia espressamente indicato nella presente descrizione, intendendosi gli immobili pignorati con quanto comprendono e posso comprendere, nulla escluso ed eccettuato.”

3. RISPOSTE AL MANDATO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

- **Bene N° 1** – villetta centrale con tipologia a schiera a tre elevazioni fuori terra oltre locale sottotetto, vano garage e corte pertinenziale sita nel complesso edilizio in Zafferana Etnea (CT) via Zafferana Milo n. 2/D

A) - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Trattasi di villetta autonoma centrale con tipologia a schiera facente parte di un complesso edilizio, senza denominazione convenzionale, dall'impianto planimetrico rettangolare, composto da sei unità abitative in Zafferana Etnea (CT) via Zafferana Milo n. 2/D, di recente edificazione, composta da piano seminterrato, piano terra e piano primo oltre locale sottotetto, un vano garage a livello stradale e corte pertinenziale; confinante nell'insieme: a nord ed a sud con altre villette di terzi facenti parte del medesimo complesso edilizio, ad est con detta via pubblica da cui avviene l'accesso, ad ovest con proprietà di terzi o aventi causa.

Le foto e le planimetrie allegate individuano chiaramente le unità immobiliari pignorate (abitazione + garage) costituenti il bene in questione.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

B) - CONFORMITA' DEI DATI

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti sia per quanto concerne l'indicazione delle unità immobiliari pignorate (appartamento + garage) costituenti il bene de quo che per quanto riguarda le quote di proprietà degli esecutati; vi è altresì corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

C) - TITOLARITA'

Il bene in esame appartiene ai debitori esecutati, sopra generalizzati, coniugi in comunione legale dei beni, in ragione ciascuno di 1/2 indiviso in piena proprietà.

D) - PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente nonché dall'ispezione ipotecaria





effettuata dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, si evince che le unità immobiliari pignorate costituenti il bene in questione sono pervenute ai debitori eseguiti, sopra generalizzati, con atto di compravendita rogato in Notar Giamporcaro Francesco di Fiumefreddo di Sicilia in data 26/10/2005, rep. n. 54142 e racc. n. 15122, trascritto a Catania il 28/10/2005 ai nn. 70464/37379, da potere di ... il quale aveva costruito il suddetto complesso edilizio su terreno allo stesso pervenuto per atto di compravendita a rogito del detto Notaio Giamporcaro Francesco in data 24/03/2003, rep. n. 45134 e racc. n. 12124, trascritto a Catania il 06/04/2003 ai nn. 15171/11225, da potere di: . Ai suddetti signori il terreno era pervenuto in virtù della seguente cronistoria:

- con atto di vendita a rogito del Notaio Antonio D'Amico di Zafferana Etnea in data 24/05/1989 ai nn. 18075/14434, i coniugi , hanno acquistato tra l'altro il terreno (particella 93 in maggior consistenza) su cui sono stati costruiti gli immobili in oggetto;
- in data 17/11/1989 è deceduto il suddetto , e la sua eredità, comprensiva del terreno sopra citato, si è devoluta per legge al coniuge in ragione di 2/12 indivisi ed ai quattro figli , sopra citati, in ragione di 1/12 indiviso ciascuno (denuncia di successione n. 119 vol. 167 registrata ad Acireale il 19/02/1990 e trascritta a Catania in data 20/09/1991 ai nn. 38193/27583).



E) - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

F) - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal creditore precedente nonché dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania si evince che dal giorno 01/10/1990 a tutto il 07/04/2016 sulle unità oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- 1. Ipoteca volontaria** iscritta in data 28/10/2005 ai nn. 70465/25024, in dipendenza di atto di mutuo del 26/10/2005 rogato dal Notaio Giamporcaro Francesco di Fiumefreddo di Sicilia, rep. n. 54143/15123, per il montante di Euro 270.000,00, di cui Euro 135.000,00 per sorte capitale, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino, contro i debitori eseguiti, sopra generalizzati;
- 2. Pignoramento immobiliare** trascritto a Catania il 24/01/2014 ai nn. 2480/1878, posto a base della procedura esecutiva in discorso, derivante da provvedimento del 19/12/2013, rep. n. 9767,

Δ **Arch. Ylenia Maria Sole Costabile** - STUDIO TECNICO

7

pec: arch.yleniacostabile@pec.it

tel. 3998955508 - fax 0955183749

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catania, a favore di ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma, contro i debitori esecutati, sopra generalizzati.

G) - REFERENZE CATASTALI

Il bene de quo è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, sezione Catasto Fabbricati del Comune di Zafferana Etnea (Codice: M139), **Foglio 50, Particella 559, Subalterni:**

⇒ **3 (l'abitazione)**, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 150 m² - Totale escluse aree scoperte 143 m², Rendita euro 677,85, Indirizzo catastale: via Zafferana Milo n. SN piano: T-1-S1;

⇒ **4 (il garage)**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 46 m², Superficie catastale 55 m², Rendita euro 102,15, Indirizzo catastale: via Zafferana Milo n. SN piano: S1.

Entrambe le u.i. risultano in testa a:

1. nato a il (c.f.:) – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ;
2. nata a il (c.F.: – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con .

Per le predette U.I. si attesta che sia la descrizione catastale che la relativa intestazione, con particolare riferimento alle quote di diritto degli esecutati, sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento in parola.

Le planimetrie catastali delle suddette U.I. sono conformi allo stato reale, fatta eccezione di una lieve modifica interna al piano primo dell'U.I. di cui al sub. 3 (*abitazione*) dove la superficie del ripostiglio è stata ceduta all'adiacente cameretta attraverso l'abbattimento del divisorio; tale stato di fatto risulta tuttavia irrilevante sia per il calcolo dei metri quadrati, rimasti invariati, che ai fini della sua valutazione commerciale.

H) - DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU

Trattandosi di fabbricato ad uso residenziale su lotto saturo, non si è ritenuto necessario dover acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) di tale area territoriale.

I) - SITUAZIONE EDILIZIA

Le U.I. pignorate costituenti il bene in esame sono state edificate in forza del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 292, pratica n. 3391/01.

Sussiste autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Zafferana Etnea in data 21/10/2005.

Tali U.I. non rivestono interesse artistico e/o storico e non sono altresì assoggettate ai vincoli di cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1° giugno 1939 n. 1089.

Non risultano elementi pregiudizievoli in ordine a norme edilizie e a diritti di terzi.

J) - GIUDIZI DI CONFORMITA'

Alla data delle operazioni peritali non sono state rilevate opere edilizie difformi al succitato titolo





abilitativo: da un punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico il bene in esame è dunque conforme.

K) - STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data delle operazioni peritali le U.I. pignorate risultavano abitate dagli esecutati e dai loro figli.

L) - CARATTERISTICHE PREVALENTI

Descrizione della zona: zona semicentrale a nord-est del Comune di Zafferana Etnea, lungo la strada che collega il centro del paese al limitrofo Comune di Milo. Posto alle pendici orientali dell'Etna (574 m s.l.m.), detto Comune gode di una posizione gradevole per gli amanti della tranquillità e della natura, dista pochi chilometri dai centri maggiori (Catania 24,6 km, Taormina 36,6 km, Acireale 13,7 km) e si trova a metà strada tra il mare e la montagna. Luogo dunque adatto per la villeggiatura e meta d'interesse turistico trovandosi all'interno del "Parco dell'Etna". Urbanizzazione primaria e secondaria complete; popolazione prevalentemente a carattere stabile. Sia il mercato delle abitazioni che lo sviluppo urbanistico sono piuttosto statici in quanto la domanda e l'offerta di immobili ad uso abitativo sono quasi inesistenti; vi sono poche costruzioni nuove e non vi è, né si prevede in tempi brevi, un'espansione edilizia, sebbene molte siano le aree libere edificabili. Il bene in esame è ubicato in zona tranquilla e gode di buona panoramicità, con prevalenza nei dintorni di ville e villini.

Caratteristiche costruttive: *Struttura* in elevazione in cemento armato; solai misti in cemento armato e laterizio, murature perimetrali prevalentemente a cassa vuota in laterizio da 35 cm e muri divisorii interni in laterizio da 10 cm.

Copertura a falde di tegole e grondaie in c.a.

Scala interna di collegamento in c.a. rivestita in marmo, ad eccezione di quella che collega il locale sottotetto totalmente in legno.

Finiture esterne: facciate prevalentemente in intonaco colorato per esterni; balconi e terrazzi pavimentati in grès porcellanato con ringhiere in ferro di peso medio; infissi in legno dotati di vetrocamera.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati a platrio e tinteggiati con idropittura; pavimenti e rivestimenti in ceramica; apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale; porte in legno massello; porta d'ingresso di tipo blindata.

Impianti: elettrico, termoidraulico, idrico-sanitario, telefonico, televisivo, citofonico.

Tutti gli impianti sono conformi ai sensi della L. 46/90.

Apprezzamenti: buona la distribuzione planimetrica interna suddivisa in zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo; altresì buona la consistenza del piano seminterrato adibito a garage, comunicante internamente con l'unità abitativa sovrastante da scala interna; tutti gli ambienti sono dotati di ampie aperture e godono di buona illuminazione ed aerazione naturale; buone anche le finiture interne ed esterne; altrettanto buone sono le condizioni di conservazione e manutenzione





generale.

Consistenza e distribuzione: trattasi di villetta indipendente con tipologia a schiera elevata tre piani fuori terra comunicanti da scala interna oltre locale sottotetto di circa 32 mq., corte annessa e vano garage a livello stradale e due piccoli locali accessori adiacenti. Il tutto così suddiviso:

- *piano terra:* di circa 46,00 mq. di superficie utile abitabile distribuita tra cucina, salone, disimpegno e wc dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet, oltre circa 24,00 mq. di corte esterna e 11,45 mq. di terrazzo prospiciente la via pubblica;

- *piano primo:* di circa 54 mq. di superficie utile abitabile distribuita tra tre camere da letto balconate, disimpegno e bagno fornito di vasca, lavabo, vaso e bidet;

- *piano seminterrato:* con accesso direttamente dalla via pubblica composto da un ampio vano garage di 46 mq., due locali accessori adiacenti e circa 13 mq. di corte esterna prospiciente il fronte principale su strada.

La *superficie commerciale totale* del bene in esame, utilizzata ai fini della stima, è pari a mq. 186,00.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,40 mq	125,80 mq	1,00	125,80 mq	3,00 mt	T + 1°
sottotetto	32 mq	40 mq	0,35	14,00 mq	2,10 mt	2°
Balconi scoperti	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq		1°
Terrazzo	11,45 mq	11,45 mq	0,35	4,00 mq		T
Corte	37,00 mq	37,00 mq	0,10	3,70 mq		T + 1S
Garage (collegato all'abitazione)	46,00 mq	55,00 mq	0,60	33,00 mq	3,00 mt	1S
Locali accessori	7,80 mq	8,30 mq	0,35	2,90 mq	3,00 mt	1S
Totale Superficie Convenzionale:				186,00 mq		

M) - VALORE COMMERCIALE

Il mercato immobiliare in questa zona del comune di Zafferana Etnea può essere definito per quanto concerne il mercato del residenziale, un mercato di necessità legato alla zona, con poca frenesia.

Le compravendite sono limitate ad un interesse locale ed i prezzi si attestano su valori piuttosto contenuti.

Procedimento sintetico-comparativo

Dai prezzi di mercato di unità immobiliari similari presenti nella medesima zona, in recenti compravendite, nonché dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relativo all'ultimo semestre pubblicato (Il semestre 2015) ed i valori pubblicati sul borsinoimmobiliare.it, è stato possibile accertare i prezzi pagati ultimamente per immobili di pari grandezza, epoca di





costruzione, caratteristiche architettoniche e grado di finitura a quelli del bene oggetto di stima.

Ne è dunque scaturito, come risultato di una ponderazione che ha posto tali valori in rapporto alle superfici commerciali degli immobili, un prezzo unitario medio di € 1.160,00/mq.

Applicando tale valore unitario medio alla superficie convenzionale di stima si ottiene il più probabile valore di mercato del bene esaminato che è pari a: € 1.160,00/mq x 186,00 mq = € 215.760,00

Procedimento analitico

A tale valore di stima si può giungere anche per via analitica, cioè per capitalizzazione del reddito che il proprietario dell'immobile potrebbe trarre dalla sua locazione. Mediante ricerche compiute in zona la sottoscritta è pervenuta a conoscenza che i canoni correnti di locazione di villette a schiera si aggirano intorno ad Euro 3,90 mensili anticipati per metro quadrato di superficie commerciale.

In tal modo si perviene analiticamente al valore di stima attraverso i conteggi appresso indicati:

- canone mensile anticipato di locazione	€ 3,90 x 186,00 mq	= €	725,40
- canone annuo posticipato di locazione	€ 725,40 x 12	= €	8.704,80
- spese di parte padronale annue posticipate	€ 8.704,80 x 0,30	= €	2.611,44
- reddito padronale netto annuo capitalizzabile	€ (8.704,80 – 2.611,44)	= €	6.093,36
- <i>valor capitale</i>	€ 6.093,36 / 0,035	= €	<u>174.096,00</u>

Media delle due stime

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore venale complessivo finale del bene esaminato pari ad: $V_m = € (215.760,00 + 174.096,00) = € 389.856,00 / 2 = € 194.928,00$.

Valore ridotto del 15% in ragione di garanzia per vizi occulti del bene venduto con lieve arrotondamento per eccesso: € 194.928,00 x 0,85 = € 166.000,00 (euro centosessantaseimila/00).

N) - Divisibilità

Tenuto conto del triplice aspetto economico, materiale e funzionale del concetto di comoda divisibilità di un bene, la sottoscritta C.T.U. ritiene che né l'alloggio lo si può dividere agevolmente né si può pensare di vendere separatamente l'alloggio dal garage considerata la normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Si reputa perciò opportuna la vendita degli immobili pignorati in un lotto unico anziché in lotti separati.

O) - Documentazione fotografica

Si allega alla presente il rilievo fotografico e la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

P) - Valutazione della quota pignorata

Quota pignorata: **quota pari all'intero (1/1).**

Valore quota pignorata: € 166.000,00 (euro centosessantaseimila/00)

Nota - La media tra le due stime è un'operazione necessaria per eliminare un lieve difetto, della seconda, dovuto alla scelta del saggio di capitalizzazione, che al di là di fattori oggettivi che lo caratterizzano, comunque risente della discrezionalità del perito, e della prima, per la quale il coefficiente di vetustà si applica al valore complessivo dell'immobile, area compresa, il che, almeno potenzialmente ed almeno in parte, non è esatto, in quanto essa non è soggetta a degrado per vetustà.

Δ **Arch. Ylenia Maria Sole Costabile** - STUDIO TECNICO

11

pec: arch.yleniacostabile@pec.it

tel. 3998955508 - fax 095183749

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Q) - Progetto di divisione**

Trattasi di cessione di diritti di piena proprietà dell'intero lotto sopra stimato, pertanto non è necessario prevedere un'ipotesi di divisione.

Lotto unico: quota pari all'intero (1/1) della villetta a schiera con annesso vano garage in Zafferana Etnea (CT) via Zafferana Milo n. 2/D; in catasto fabbricati al foglio 50 particella 559 Subalterni 3 e 4.

Valore lotto = € 166.000,00 (euro centosessantaseimila/00).

4. CONCLUSIONI

La scrivente, esaminati gli immobili pignorati, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – quota pari all'intero (1/1) della villetta centrale con tipologia schiera a tre elevazioni fuori terra oltre sottotetto fruibile, corte annessa e vano garage a livello stradale in Zafferana Etnea (CT) Via Zafferana Milo n.2/D, in catasto fabbricati al foglio 50 particella 559 Subalterni 3 e 4.

Valore lotto = € 166.000,00 (euro centosessantaseimila/00).

Indicativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Incremento / decremento	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto unico: Villetta a schiera con corte annessa e vano garage in Zafferana Etnea via Zafferana Milo civ. 2/D.	186,00 mq	1048,00 €/mq	- 15 %	€ 166.000,00	100,00	€ 166.000,00
Totale Lotto						€ 166.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta, esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la propria relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dal G.E. dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Giovanni La Punta (CT), lì 8 luglio 2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Ylenia Maria Sole Costabile