

Salvatore Parisi

CN = Parisi Salvatore
O = non presente
C = IT

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE





RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 641/2014 R.G. ES.
PROMOSSA DA UNICREDIT CREDIT MANAGMENT BANK S.P.A.

G.E. DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI



Indice

PREMESSA	3
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI	10
a) <i>Identificazione del bene pignorato</i>	10
b) <i>Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento</i>	11
c) <i>Proprietà del bene pignorato</i>	11
d) <i>Provenienza del bene</i>	12
e) <i>Verifica della completezza della documentazione</i>	12
f) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	12
g) <i>Identificazione catastale del bene</i>	13
h) <i>Destinazione urbanistica</i>	14
i) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	14
j) <i>Istanze di sanatoria e relativi costi</i>	15
k) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	17
l) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	17
m) <i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	17
n) <i>Verifica dell'esistenza di spese gravanti sull'immobile</i>	18
o) <i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	18
p) <i>Descrizione del bene</i>	18
q) <i>Determinazione del valore di stima</i>	23
Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT). Tel. 339/4530838 PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu	1



r) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.....	35
s) Documentazione fotografica.....	35
t) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato	35
u) Beni pignorati in quota.	35
SCHEDA RIEPILOGATIVA	36
CONCLUSIONI.....	37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi
Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).
Tel. 339/4530838 PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu



PREMESSA



In data 22 dicembre 2016, l'Ill.mo G. E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 641/2014 R.G. Es., promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. sottoponendo i seguenti quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non



- sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del



provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;



- k) 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;
- l) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- m) 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;
- n) 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**;
- o) 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ ESPERTO MOD. 4/REV.**).
- p) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della



zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- q) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- r) **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;**
- s) 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;



- t) alleghi 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;
- u) 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;
- v) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.



Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1) e i debitori eseguiti a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 2), l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 18/01/2017 alle ore 10:00 sui luoghi (via delle Grazie n°3, Cesarò) per come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 3); erano presenti gli eseguiti e non erano presenti i legali delle parti.

Alla data stabilita il Sottoscritto CTU con la collaborazione del Dott. Ing. Silvio Torre si è recato sui luoghi e, avendo avuto accesso agli immobili, ha iniziato le operazioni peritali eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da due unità immobiliari di cui una è adibita ad uso abitativo mentre, l'altra, è adibita ad uso deposito. Si è proceduto preliminarmente al rilievo dell'unità ad uso abitativo (Comune di Cesarò - Fg. 73 part. 1370). Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale (Allegato 4) si osserva la non corrispondenza della distribuzione interna degli ambienti e della dimensione di tutta l'unità immobiliare nata dalla fusione con l'immobile adiacente censito in catasto fabbricati del Comune di Cesarò (ME) al Fg. 73 part. 1372.

In tale occasione venivano forniti dagli eseguiti copia fotostatica dei titoli di proprietà degli immobili di cui al Fg 73, part.1350 e 1370 (Allegato 5) e copia fotostatica del titolo di proprietà dell'immobile di cui al Fg 73, part.1372 (Allegato 6)

Ultimato il rilievo di questa unità immobiliare e, considerata l'ora tarda, le operazioni peritali sono state sospese e sono state rinviate a data da destinarsi e da concordare con gli eseguiti.

Il proseguo delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 07/02/2017 alle ore 10:00 sui luoghi in via delle Grazie n° 4 – Cesarò (ME). Il legale del creditore procedente è stato avvisato a mezzo PEC (Allegato 7) e i debitori eseguiti tramite contatto telefonico.



Alla data stabilita di accesso, il Sottoscritto, coadiuvato sempre dal Dott. Ing. Silvio Torre, si è recato sui luoghi e, alla presenza delle parti eseguite, veniva effettuato il rilievo dell'immobile adibito ad uso deposito (Comune di Cesarò - Fg. 73 part. 1350) e veniva redatto il verbale di sopralluogo (Allegato 8). Non è stato possibile confrontare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi perché da una precedente consultazione telematica al sito dell'Agenzia delle Entrate è emerso che la planimetria catastale non era disponibile. Pertanto si è proceduto al rilievo planimetrico dell'unità immobiliare oggetto della procedura eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando quanto utile per l'espletamento dell'incarico. Ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

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

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a) *Identificazione del bene pignorato.*

Unità immobiliare sita in Cesarò (ME), Via delle Grazie n° 3, Piano T – 1 – 2, in Catasto Fabbricati al Foglio 73, Particella 1370, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 6,0, Rendita Catastale € 213,81 (Allegato 9) .

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa – Allegato 10);
 - **NORD:** affaccio su Via Ciappazzo;
 - **EST:** confine con part.Ila 1372;
 - **SUD:** affaccio su via delle Grazie;
 - **OVEST:** proprietà [REDACTED] (Allegato 11).



È da evidenziare, come peraltro dichiarato dagli esecutati, che l'attuale unità immobiliare riscontrata in fase di sopralluogo nasce dalla fusione dell'unità oggetto della presente procedura con l'unità immobiliare adiacente censita in catasto fabbricati del Comune di Cesarò (ME) al Fg. 73 part.IIa 1372. Entrambe le unità avevano accesso dalla via delle Grazie ma, l'immobile attuale risultato dalla fusione, ha oggi accesso dalla via Ciappazzo n° 2.

Unità immobiliare sita in Cesarò (ME), Via delle Grazie n° 4, Piano T – S1, in Catasto Fabbricati al Foglio 73, Particella 1350, Categoria A/6, Classe 2, Consistenza vani 2,0, Rendita Catastale € 35,12 (Allegato 12).

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa – Allegato 10);
 - NORD: affaccio su via delle Grazie;
 - EST: proprietà [REDACTED] part 1351 (Allegato 13);
 - SUD: affaccio su via Scaletta;
 - OVEST: proprietà [REDACTED] - part 1349 (Allegato 13).

b) Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti per quanto riguarda gli identificativi catastali, ma non per quanto riguarda i confinanti. Il pignoramento colpisce le quote spettanti ai debitori esecutati ma, come detto nel paragrafo precedente, il fabbricato ad uso abitativo riscontrato sui luoghi risulta dalla fusione di due unità immobiliari.

c) Proprietà del bene pignorato.

Dalle visure catastali richieste telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che i beni oggetto della procedura sono in comproprietà e in regime di comunione dei beni tra i signori esecutati (Allegato 9 e Allegato 12):



Comune di Cesarò – Messina – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
73	1370	---	A/2	1	6 vani	€ 213,81
73	1350	---	A/6	2	2 vani	€ 35,12
Intestazioni						
Vedi nelle generalità degli esecutati				Proprietà per 1/2		
Vedi nelle generalità degli esecutati				Proprietà per 1/2		

d) Provenienza del bene.

Come si evince dalla relazione notarile in atti, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in questa procedura in ragione di 1/2 di piena proprietà ciascuna in comunione legale dei beni tra loro da potere di [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Michelangelo Caruso da Misterbianco (CT) del 15/12/1991 repertorio n° 1196/118 trascritto a Messina in data 13/01/1992 ai nn. 1470/1291.

e) Verifica della completezza della documentazione.

La documentazione presente nel fascicolo e relativa agli immobili oggetto di pignoramento risulta completa.

f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti, a carico degli esecutati in questa procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA** volontaria iscritta a Messina in data 22/06/2006 ai nn. 26561/9356 con il capitale di euro 70.000,00e con il montante di euro 105.000,00, derivante da atto di mutuo del 19/06/2006 in Notaio Giuseppe Bruni da Messina, rep. N. 90131/22355, a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.**, con sede in Palermo, C.F. 05102070827, contro esecutati in questa procedura, per la quota di 1/2 sopra i seguenti immobili:



- Abitazione di tipo civile (A2) in Cesarò, via delle Grazie nn. 3/4 vani 6, in catasto fabbricati al **foglio 73, particella 1370.**
- Abitazione di tipo rurale (A6) in Cesarò, via delle Grazie nn. 3/4, vani 2, in catasto fabbricati al **foglio 73, particella 1350.**

- **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto a Messina in data 16/07/2014 ai nn. 16373/12300, derivante da provvedimento del 3.06.2014 del Tribunale di Catania, rep. N. 5668, a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro *esecutati in questa procedura*, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ sopra i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Cesarò, via delle Grazie, vani 6, in catasto fabbricati al **foglio 73, particella 1370.**
- Abitazione di tipo rurale (A6) in Cesarò, via delle Grazie, vani 2, in catasto fabbricati al **foglio 73, particella 1350.**

g) Identificazione catastale del bene.

La visura catastale storica dell'immobile ad uso abitativo (Allegato 9) indicato nell'atto di pignoramento indica che l'immobile è censito in catasto fabbricati del Comune di Cesarò (ME) al foglio 73, particella 1370, Cat. A/2 classe 1, vani 6,0, R, C. Euro 213,81. La presentazione della planimetria catastale di tale immobile risale al 01/08/1980.

La planimetria catastale (allegato 4), confrontata in sede di sopralluogo, non è risultata conforme alla situazione dei luoghi (vedi il successivo paragrafo "conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia"). Infatti, l'attuale unità immobiliare nasce dalla fusione dell'unità oggetto della presente procedura con l'unità immobiliare adiacente e censita in catasto fabbricati del Comune di Cesarò (ME) al Fg. 73 part. 1372 (planimetria catastale assente – Allegato 14). Pertanto, lo scrivente, rilevando le misure e le relative difformità, ha redatto "le planimetrie dello stato di fatto" relative all'immobile ad uso abitativo (Allegato 15). È bene precisare che per l'unità immobiliare di cui alla part.lla 1372, nonostante sia stata



acquistata da uno degli esecutati (Allegato 6), non risultano allineate all'attualità le intestazioni catastali che riportano ancora i nominativi dei precedenti proprietari (Allegato 14).

Dall'esame della visura catastale storica dell'immobile adibito ad uso deposito (Allegato 12) l'immobile risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Cesarò (ME) al foglio 73, particella 1350, Cat. A/6 classe 2, vani 2,0, R, C. Euro 35,12. Non risulta essere depositata nessuna planimetria catastale e pertanto non è stato possibile confrontarla con lo stato dei luoghi. Rilevando lo stato dei luoghi sono state redatte le "planimetrie dello stato di fatto" relative all'immobile adibito ad uso deposito (Allegato 16).

In conseguenza a quanto sopra esposto il Sottoscritto, ha inoltrato tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Messina – Ufficio del Territorio istanza di acquisizione informatica della planimetria catastale dell'unità immobiliare adibita ad uso deposito (Comune di Cesarò - Fg. 73 part. 1350) e dell'unità immobiliare oggi, di proprietà di uno degli esecutati (Comune di Cesarò - Fg. 73 part. 1372) e accorpata con l'unità immobiliare ad uso abitativo (Comune di Cesarò - Fg. 73 part. 1370) oggetto della presente procedura (Allegato 17). In data 02/03/2017 veniva comunicato che "non esistono planimetrie allegare alla dichiarazione di unità immobiliare urbana" (Allegato 18).

h) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricati.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

L'edificazione del fabbricato ad uso abitativo oggetto del pignoramento, sebbene la planimetria catastale risulta presentata nel 1980, risale sicuramente ad un'epoca anteriore al 1968, tanto viene confermato dalla data di rilascio di una licenza edilizia (n° 78/68 del 31/08/1968) relativa ad un progetto di sopraelevazione. Da ricerche effettuate presso l'UTC del



Comune di Cesarò (ME) e, dalle informazioni ricevute dal funzionario dell'UTC, non risultano licenze edilizie dell'immobile ad origine.

Riguardo l'immobile accorpato con quello oggetto di pignoramento così come l'unità immobiliare adibita ad uso deposito, per quanto riportato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Messina – Ufficio del Territorio (Allegato n° 18), risulta una dichiarazione di unità immobiliare urbana risalente al 1939. Pertanto di tali immobili non si rende necessaria la ricerca di eventuali licenze edilizie.

Riguardo all'attuale consistenza dell'immobile ad uso abitativo che, come già detto risulta dalla fusione di due unità immobiliari (di cui solo una oggetto di pignoramento), da ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Cesarò (ME) e, dalle informazioni ricevute dal funzionario dell'UTC, non risulta siano state presentate istanze di autorizzazione/concessione relative alla suddetta fusione, né relative alla realizzazione di una veranda di chiusura del terrazzino posto all'ultimo piano dell'edificio, pertanto tutte queste opere sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo. Risulta necessario evidenziare altresì che non si ha riscontro dell'esistenza dei certificati di abitabilità/agibilità.

j) Istanze di sanatoria e relativi costi.

Da una ricerca effettuata presso l'U.T.C. del Comune di Cesarò e, dalle informazioni ricevute dal funzionario dell'UTC, non risultano presentate istanze di sanatoria.

Premesso che l'immobile ad uso abitativo per come riscontrato durante il sopralluogo non può essere ricondotto allo "status ante" (vedasi il successivo paragrafo "p – descrizione del bene") ne consegue che, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/03 le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori previsti dalle normative vigenti risultano i seguenti:



OBLAZIONE – Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'art. 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume; -

Misura dell'oblazione - forfait = € 516,00

ONERI DI CONCESSIONE – Ristrutturazione e modifiche della destinazione d'uso – per numero di abitanti fino a 10.000

Mq 111,57 x € /mq 18,00 = € 2.008,26

Per quanto riguarda la veranda realizzata a chiusura del terrazzino dell'ultimo piano dell'unità immobiliare ad uso abitativo è possibile sanarla a condizione che venga ripristinata l'originaria destinazione d'uso, procedendo alla eliminazione del vaso wc e della pilozza. In tale caso si fa riferimento all'art. 20 comma 5 della L.R. n°4/2003.

OBLAZIONE - (art. 20 comma 2 L.R. n° 4/2003):

Mq 5,54 x € /mq 50,00 = € 277,00

ONERI CATASTALI:

- | | |
|--|----------|
| -) Voltura catastale per rettifica dell'intestazione della part 1372: | € 71,00 |
| -) Tipo mappale (PREGEO) per conferma di sagoma | € 110,00 |
| -) Doc.Fa. per soppressione part. 1372 e costituzione di nuova unità immobiliare : | € 50,00 |

Totale € 231,00

SPESE TECNICHE –

Procedura Doc.Fa (unità immobiliare ad uso abitativo)

€ 500,00

TOTALE € 3.532,26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi
Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).
Tel. 339/4530838 PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu

16



Gli oneri economici necessari per il ripristino della destinazione d'uso della terrazza vengono quantificati forfettariamente in € 200,00.



TOTALE € 3.732,26

Per quanto riguarda l'immobile adibito ad uso deposito, come detto, non risultano essere depositate planimetrie catastali, pertanto gli oneri economici necessari alla regolarizzazione sono i seguenti:



ONERI CATASTALI:

-) Doc.Fa. per inserimento planimetrie mancanti part 1350: € 50,00

SPESE TECNICHE:

Procedura Doc.Fa (unità immobiliare ad uso deposito) € 500,00

TOTALE € 550,00

Riassumendo gli oneri e le spese di cui sopra si ottiene un totale di € 4.282,26



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

Non attinente perché si tratta di unità immobiliare singola.

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

Non attinente perché si tratta di unità immobiliare singola.

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

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



Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi
Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).
Tel. 339/4530838 PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu

17



n) Verifica dell'esistenza di spese gravanti sull'immobile.

Non attinente perché si tratta di unità immobiliare singola.



o) Soggetti che occupano l'immobile.

Alle date dei sopralluoghi gli immobili risultavano essere "Occupato dai debitori senza titolo".

p) Descrizione del bene.

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da due unità immobiliari di cui una è adibita ad uso abitativo mentre, l'altra, è oggi adibita ad uso deposito. Entrambi gli immobili sono prospicienti l'uno con l'altro sulla via delle Grazie e sorgono a poca distanza dal centro cittadino del Comune di Cesarò (ME) – (Allegato 19).

Unità ad uso abitativo .

L'immobile interessato dalla procedura esecutiva è sito nel Comune di Cesarò, è costituito da un edificio avente struttura in muratura e composto da tre elevazioni fuori terra con ingresso dalla via Ciappazzo n° 2.

La costruzione, per come oggi si presenta nasce da una serie di interventi edilizi che si sono succeduti nel tempo e che hanno dato origine ad un organismo edilizio per dimensione e distribuzione interna diverso da quello rilevabile nella planimetria catastale in atti (Allegato 4). L'attuale costruzione è originata dalla fusione di due unità immobiliari contigue: la particella 1370 e la particella 1372. Entrambe le due unità sono state acquistate rispettivamente in due occasioni diverse dagli esecutati ma, la loro fusione può farsi risalire, presumibilmente, ad epoca successiva al 1995 (epoca di acquisto della part 1372 – Allegato 6). Gli interventi compiuti, per buona parte rilevabili dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi consistono principalmente nella fusione urbanistica di unità immobiliari diverse, nella diversa distribuzione degli spazi interni, nella modifica dell'accesso all'unità finale, nella modifica dei prospetti (chiusura e trasformazione di aperture da porta a finestra e viceversa,



eliminazione di balconi in aggetto, ecc) realizzazione di una veranda in alluminio sul terrazzino dell'ultimo piano, ecc. Per le opere di cui sopra non è stata rilevata traccia dei necessari titoli abilitativi ad eccezione di una licenza edilizia risalente al 1968 rilasciata ai precedenti proprietari e riguardante la sopraelevazione dell'allora ultimo piano dell'originaria part.lla 1370. La costruzione, con riferimento all'accesso oggi situato al civico 2 della Via Ciappazzo, si compone di un piano terra, di un primo piano e di un piano parzialmente interrato. I vari piani sono collegati tra di loro da una scala interna in legno. L'unità abitativa ha una consistenza complessiva di vani cinque, cucina, doppi servizi e disimpegno e si completa con un balcone di affaccio sulla via delle Grazie e un terrazzino chiuso a veranda sul prospetto Ovest.

Confini (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa – Allegato 10);

- NORD: affaccio su Via Ciappazzo;
- EST: confine con via Ugo Foscolo;
- SUD: affaccio su via delle Grazie;
- OVEST: proprietà [REDACTED]

Comune di Cesaro – Messina – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
73	1370	---	A/2	1	6 vani	€ 213,81
Intestazioni						
Vedi nelle generalità degli esecutati				Proprietà per 1/2		
Vedi nelle generalità degli esecutati				Proprietà per 1/2		
73	* 1372	---	A/6	3	2 vani	€ 42,35
Intestazioni						
Vedi nelle generalità degli esecutati (Esecutato 1)				Proprietà per 1000/1000 In regime di comunione legale dei beni		
* = Immobile non oggetto di pignoramento						



È bene precisare che per l'unità immobiliare di cui alla part.lla 1372, nonostante sia stata acquistata da uno degli esecutati (Allegato 6, Allegato 14), non risultano allineate all'attualità le intestazioni catastali che riportano ancora i nominativi dei precedenti proprietari.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta (S.U.N.) pari a mq 36,61 al piano terra, di mq 33,01 al piano primo e di mq 36,52 al piano seminterrato per un totale di mq 106,14. Il balcone, con affaccio sulla via delle Grazie, dunque verso sud, fornisce una superficie netta complessiva pari a mq 3,51. Il terrazzino chiuso a veranda con affaccio in direzione Ovest ha una superficie utile di mq 5,54 con un'altezza minima di 2,10 m e un'altezza massima di 2,40 m.

Al piano terra si misura un'altezza utile di 2,40 m, al piano seminterrato di 2,35 m. Al primo piano, stante la copertura a falde inclinate, si misura un'altezza utile interna minima di m 2,90, un'altezza interna massima di 3,50 m e un'altezza alla linea di gronda di m 2,60.

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione esterno dell'immobile risulta essere in buone condizioni (foto 1, 2, 3).

Internamente l'unità abitativa risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento in ceramica al piano primo e pavimento in gres porcellanato al piano terra e al piano seminterrato;
- Bagno al piano terra con pavimenti e pareti in ceramica, dotato di servizi e vasca;
- Bagno al piano seminterrato con pavimenti e pareti in ceramica, dotato di servizi e doccia;
- Pareti e soffitti intonacati e rifiniti (idropittura, ducotone, ecc) al piano terra e piano seminterrato. Travatura a vista e ben rifinita della copertura in tutto il primo piano;
- Scala di comunicazione tra i vari piani in legno con ringhiera in ferro lavorato;
- Portoncino di ingresso a due ante in alluminio color legno con inserti in vetro colorato;



- Infissi esterni in alluminio e legno taglio termico con vetro camera dotate di persiane anch'esse in alluminio con finitura a legno fotografato;
- Porte interne in legno in noce con finiture di pregio ad eccezione della porta di comunicazione con la veranda e il soggiorno/cucina che è scorrevole a scomparsa con inserti in vetro serigrafato;
- Impianto elettrico sottotraccia con abbinato impianto di luci di emergenza;
- Impianto citofonico parzialmente anche video;
- Impianto telefonico di linea fissa;
- Impianto di riscaldamento con termo camino a legna collegato con radiatori in alluminio oltre caldaia a gas metano anche per acqua calda sanitaria;
- Veranda in alluminio con finitura a legno fotografato.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

- Piano primo: soggiorno/cucina con balcone di affaccio sulla via delle Grazie, veranda con locale lavanderia;
- Piano terra: due vani adibiti a stanza da letto, un bagno, un disimpegno di collegamento che funge anche da ingresso all'intero immobile dalla via Ciappazzo n° 2;
- Piano seminterrato: due vani adibiti a stanza da letto, un bagno e un disimpegno di collegamento.

All'intero immobile si accede dal civico 2 della Via Ciappazzo. L'ingresso dell'immobile è costituito da un disimpegno di collegamento tra i vari piani dell'edificio (foto n° 4 e foto n° 5) e, subito sulla destra, si trova una stanza da letto singola (foto n° 6 e foto n° 7). Di fianco alla stanza da letto si trova il bagno dotato di tutti i necessari servizi (foto n° 8 e foto n° 9). Quasi di fronte l'ingresso è situato una stanza da letto matrimoniale (foto 10 e foto 11) con affaccio sulla via delle Grazie. La scala di collegamento (foto n° 12) consente di collegare il primo piano con il piano terra e il piano seminterrato. Salendo la scala si raggiunge il primo piano e si accede al



soggiorno/cucina (foto n° 13 e foto n° 14). All'estremità di questo ampio ambiente si trova il termo camino e una porta scorrevole a scomparsa che immette nella veranda con locale lavanderia (foto n° 15 e foto n° 16). Scendendo la scala (foto n° 17) si raggiunge nuovamente il piano terra e poi il piano seminterrato. La rampa di scala immette in un disimpegno che collega tra di loro tutti gli ambienti che si trovano in questo piano (foto n° 18 e foto n° 19). All'estremità del disimpegno si accede ad una stanza da letto singola (foto n° 20 e foto n° 21). A seguire poi, nell'ordine, vi è un bagno con doccia con affaccio sulla via delle Grazie (foto n° 22 e foto n° 23) e una ulteriore stanza da letto matrimoniale (foto n° 24 e foto n° 25).

Unità adibita d uso deposito.

L'immobile interessato dalla procedura esecutiva è sito nel Comune di Cesarò (ME) è costituito da un edificio composto da due elevazioni fuori terra confinante sul lato Ovest ed Est con due costruzione con caratteristiche simili, sul lato Nord confina con la Via delle Grazie (foto n° 26) mentre, sul lato Sud confina con la via Scaletta (foto n° 27). La struttura dell'edificio è in muratura ed ha una copertura ad un'unica falda con pendenza uniforme in direzione Sud - Nord. Esso si compone da un vano al piano terra con un ampio accesso dal civico 4 della via delle Grazie (foto n° 26, foto n° 28, foto n° 29) e da un vano seminterrato, sottoposto al primo, con accesso dal civico 3 della via Scaletta (foto n° 27, foto n° 30, foto n° 31). Entrambi gli ambienti sono collegati da un varco nel solaio di interpiano per mezzo di una piccola scala che oggi però non assolve alla sua funzione perché in stato di rovina (foto n° 32, foto n° 33). Gli ambienti sono privi di rifiniture, le murature sono allo stato grezzo, i pavimenti sono in battuto di cemento al piano terra e in terra battuta al piano seminterrato. Non sono presenti locali adibiti a servizi igienici. Il prospetto su via delle Grazie si presenta rifinito con ampio portone di accesso in metallo mentre, il prospetto su via Scaletta è privo di rifiniture, è privo di balconi ed ha infissi in legno in cattivo stato di manutenzione. L'attuale destinazione dell'immobile, nonostante la sua categoria catastale, è ad uso deposito (legnaia/cantina).



L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta (SUN) pari a mq 16,88 al piano terra e di mq 15,66 al piano seminterrato per un totale di mq 32,54. Al piano terra stante la copertura a falda inclinata si misura un'altezza utile minima di 3,30 m e un'altezza massima di 4,45 m. Al piano seminterrato si misura un'altezza utile di 2,95 m.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa – Allegato 10);
 - **NORD**: affaccio su via delle Grazie;
 - **EST**: proprietà [REDACTED] part 1351 (Allegato 13);
 - **SUD**: affaccio su via Scaletta;
 - **OVEST**: proprietà [REDACTED] part 1349 (Allegato 13).

Comune di Cesaro – Messina – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
73	1350	---	A/6	2	2 vani	€ 35,12
Intestazioni						
Vedi nelle generalità degli esecutati				Proprietà per 1/2		
Vedi nelle generalità degli esecutati				Proprietà per 1/2		

q) Determinazione del valore di stima.

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

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

È bene precisare che, con riferimento all'immobile ad uso abitativo (nato dalla fusione di due unità immobiliari di cui una non oggetto di pignoramento), non è possibile ricondurlo alla sua originaria condizione in quanto l'organismo edilizio odierno non si presta ad una sua divisione. Pertanto, verrà effettuata una valutazione di



stima riferita all'intero edificio evidenziando a tal proposito che la porzione non oggetto di pignoramento incide sull'intero immobile per una quota pari a circa 30%.



Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale



IMMOBILE AD USO ABITATIVO

La superficie commerciale dell'immobile ad uso abitativo è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio) misurando la superficie al lordo (SL) delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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



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

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

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

$$Sc = SL \text{ edificio ab} + 0,30 \times SL \text{ balc/terr}$$

$$Sc = (51,96 + 53,82 + 48,28) + 0,30 \times (3,51 + 9,56) = 154,06 + 3,92 = 157,98 \text{ mq}$$



SL edificio ab = Somma delle superfici lorde di ogni piano di cui si compone l'edificio ad uso abitativo =mq 154,06



SL balc/terr = Somma delle superfici lorde del balcone e del terrazzino= mq 13,07

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 157,98

IMMOBILE ADIBITO AD USO DEPOSITO

La superficie commerciale dell'immobile adibito ad uso deposito è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio) misurando la superficie al lordo (SL) delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

La superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini.

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

$$\begin{aligned} Sc &= SL \text{ edificio dep} \\ Sc &= (23,79 + 22,07) = 45,86 \text{ mq} \end{aligned}$$

SL edificio dep = Somma delle superfici lorde di ogni piano di cui si compone l'edificio adibito
ad uso deposito = mq 45,86

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 45,86

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2016 - 1° semestre - ultimo disponibile (allegato 19). I valori estratti saranno opportunamente corretti con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.



IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Per l'immobile ad uso abitativo viene considerata la tipologia di "abitazioni di tipo civili" con valori di mercato che variano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), tenuto conto dell'epoca approssimativa di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale prezzo medio di mercato il **valore unitario di 750,00 €/mq.**

IMMOBILE ADIBITO AD USO DEPOSITO

L'immobile adibito ad uso deposito è inserito in catasto con la categoria A/6 (*abitazioni di tipo rurale*), poiché questo tipo di costruzioni rispondono a realtà edilizie e di utilizzazione consuete all'epoca della formazione del N.C.E.U., attualmente non rappresentano più tipologie ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Infatti gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e spesso anche di altre dotazioni oggi ritenute necessarie per una destinazione ordinaria. È da evidenziare inoltre che con la circolare n° 5 del 14/03/1992 della direzione generale del catasto e dei SS.TT.EE, la categoria A/6 (come pure la A/5) è stata annullata, in quanto non rappresenta più tipologie abitative ordinarie. Pertanto, per poter addivenire ad una stima quanto più realistica possibile è opportuno fare riferimento all'uso a cui nella generalità dei casi sono destinati questa tipologia di immobili, cioè piccoli depositi, cantine, legnaie, deposito attrezzi o materiali agricoli, ecc. Per quanto detto, con riferimento alle tipologie e ai valori riportati dall'O.M.I., viene considerata come tipologia, quella di "magazzino" con valori di mercato che variano da un minimo di 200,00 €/mq ad un massimo di 300,00 €/mq. Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca approssimativa di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato



generale dell'immobile è possibile assumere quale prezzo medio di mercato **il valore unitario di 250,00 €/mq.**



Coefficiente di zona.

Gli immobili oggetto di stima sono uno prospicienti l'uno con l'altro e sorgono a poca distanza dal centro cittadino di Cesarò (ME). Nel centro del paese si possono trovare bar, un albergo e qualche attività commerciale (piccole botteghe di generi alimentari, qualche pizzeria ecc). Sono presenti in paese alcune scuole elementari e medie. La zona è dotata dell'urbanizzazione primaria (acqua, luce, ecc), non è servita da metropolitana e da autobus urbani ma, in compenso, sono presenti nella piazza del paese le fermate degli autobus extraurbani. Assenti sono cinema e teatri ma, nelle vicinanze, sorge una piccola palestra privata. La zona non presenta elementi estetici predominanti, gode di una certa panoramicità e non sono stati rilevati elementi artificiali (viadotti, tralicci elettrici, ecc) che abbiano un particolare impatto visivo. La zona non è rumorosa ed è caratterizzata da piccole strade dalle ridotte dimensioni incassate tra le costruzioni che, in molti casi consentono la circolazione di una solo veicolo per volta.

Valutando tutti gli elementi considerati e le ridotte dimensioni del paese non permettono un distinzione in zone dalle diverse peculiarità è opportuno assumere un coefficiente correttivo pari a: **1,00.**

Coefficiente del fabbricato.

IMMOBILE AD USO ABITATIVO

L'unità immobiliare da stimare è prospiciente sul lato Nord con la via Ciappazzo, Sul lato Est con la via Ugo Foscolo, a Sud con la via delle Grazie e confina a Ovest con una piccola costruzione. I prospetti dell'edificio non presentano particolare pregio architettonico ma sono ben rifiniti e si presentano in buone condizioni.



La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. La conservazione dell'edificio, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando la non necessità di interventi di manutenzione ordinaria a breve e medio periodo.

L'edificio, è privo di giardino o di cortile antistante ad esso e dalle finestre di affaccio del primo piano sul lato Sud gode di una certa panoramicità.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario pari a: **1,00**.

IMMOBILE ADIBITO AD USO DEPOSITO

L'unità immobiliare da stimare è lambita sul lato Nord dalla via delle Grazie, sul lato Sud si affaccia sulla via Scaletta mentre, sul lato Ovest e sul lato Est si incunea tra edifici aventi, per tipologia, medesime caratteristiche. Il prospetto sulla via delle Grazie si presenta in buono stato mentre quello su via Scaletta è privo di coloritura e non è rifinito. La conservazione dell'edificio nel suo complesso, non può dirsi ottimale e l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria a breve e medio periodo ad eccezione, come detto, della rifinitura del prospetto su via delle Grazie. Inoltre è necessaria la sostituzione degli infissi sul prospetto di via Scaletta.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario pari a: **0,90**.

Coefficiente dell'unità immobiliare.

IMMOBILE AD USO ABITATIVO

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta essere in buone condizioni con finiture di pregio. La distribuzione degli ambienti interni è tale da avere una separazione netta tra la zona giorno situata al primo piano e la zona notte situata al piano terra e al piano seminterrato. Tuttavia è da rilevare che al piano terra non esiste un vero ingresso, ma un disimpegno che, oltre a



svolgere tale funzione, serve anche da disimpegno degli ambienti al piano terra che sono adibiti solo a stanze da letto o a servizio igienico. Gli ambienti interni hanno delle dimensioni ottimali, sono ben arieggiati, ben illuminati e sono riscaldati. Il soggiorno cucina con le sue dimensioni e la sua ubicazione consente di godere anche di una certa panoramicità. Le rifiniture e le coloriture adottate per ogni ambiente denotano una certa cura nella loro scelta e abbinamento. In particolare, il soggiorno cucina, con le sue dimensioni, le rifiniture e il soffitto con travature in legno a vista, si presenta accogliente e gradevole. Gli infissi interni sono in legno noce, con rifiniture di pregio, sono in buono stato di conservazione e in tinta ben abbinata con le coloriture generalmente adottate. Gli infissi esterni con persiano sono del tipo a taglio termico sono ben tenuti e dalle coloriture ben abbinata alle tinte di rifinitura di ogni ambiente. I pavimenti e i rivestimenti sono anch'essi in buono stato, non presentano parti usurate o danneggiate. I servizi igienici sono ben illuminati, sono dotati di apertura propria di ventilazione, hanno sanitari in vetrochina in buone condizioni ed hanno rubinetteria con miscelatore anch'essa in buone condizioni. La scala interna è interamente in legno e ben tenuta.

Sono assenti tracce di umidità ad eccezione di una piccola infiltrazione sul lato interno del muro perimetrale adiacente l'ingresso e di una infiltrazione sul soffitto della stanza da letto al piano terra (letto 1) in corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest.

Pertanto l'unità abitativa sotto il profilo estetico, in generale, presenta buone caratteristiche.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario pari a: **1,10**.

IMMOBILE ADIBITO AD USO DEPOSITO

L'unità immobiliare adibita ad uso deposito non risulta essere in buone condizioni interne e non presenta finiture di pregio. Gli ambienti di cui si compone sono sovrapposti l'uno con l'altro e il collegamento tra i due dovrebbe essere assicurato da una scala interna in legno ma che,



per le sue condizioni, oggi, si presenta in stato di rovina. Non esistono locali adibiti a servizi igienici e sono assenti gli impianti per l'uso funzionale (elettrico, idrico, ecc). Le pareti sono grezze e non hanno intonaci, i pavimenti sono assenti e sono in battuto di cemento al piano terra e in terra battuta al piano seminterrato. Gli infissi esterni sul lato di via Scaletta sono in cattivo stato di manutenzione mentre, l'ampio portone di ferro di accesso dalla via delle Grazie è in buone condizioni. Pertanto, l'unità immobiliare oggi adibita a deposito, sotto il profilo estetico e funzionale, in generale, non presenta buone caratteristiche. Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario pari a: **0,90**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

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

- IMMOBILE AD USO ABITATIVO = **1,10**
- IMMOBILE ADIBITO AD USO DEPOSITO = **0,81**

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Avendo considerato come valore di riferimento medio la cifra di 750,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra e pari a 1,10 è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 825,00 €/mq. Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 157,98 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 130.334,00 in cifra tonda**.



IMMOBILE ADIBITO AD USO DEPOSITO

Avendo considerato come valore di riferimento medio la cifra di 250,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra e pari a 0,81 è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 202,50 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 45,86 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 9.287,00 in cifra tonda.**

Metodo di stima a reddito.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2016 - 1° semestre - ultimo disponibile (allegato 20) prevede i seguenti valori:

- Immobile ad uso abitativo: viene considerata come tipologia prevalente, quella di "abitazioni di tipo civili" con valori di locazione che variano da un minimo 1,60 €/mq per mese ad un massimo di 2,40 €/mq per mese. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), tenuto conto dell'epoca approssimativa di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario di 2,40 €/mq per mese. Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 157,98 mq si ottiene un valore di :

Canone locazione: $(157,98 \text{ mq} \times 2,40 \text{ €/mq}) = 379,15 \text{ €/mese.}$

Pertanto si assume un valore di locazione di 380,00 €/mese in cifra tonda.

- Immobile adibito ad uso deposito: viene considerata come tipologia prevalente, quella di "magazzini" con valori di locazione che variano da un minimo 1,40 €/mq per mese ad un massimo di 2,10 €/mq per mese. Ai fini della presente stima, considerato che



l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/6 (abitazione di tipo rurale), tenuto conto dell'epoca approssimativa di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario di 1,40 €/mq per mese. Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 45,86 mq si ottiene un valore di:

Canone locazione: $(45,86 \text{ mq} \times 1,40 \text{ €/mq}) = 64,20 \text{ €/mese}$.

Pertanto si assume un valore di locazione di 65,00 €/mese in cifra tonda.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

IMMOBILE AD USO ABITATIVO

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.560,00
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 20% della quantità di cui al punto precedente)	€ 912,00
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 3.648,00

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 3,00% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 121.600,00 in cifra tonda.**

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

VALORE DI STIMA = € 125.967.00



Al valore così ottenuto bisogna detrarre gli oneri e i costi precedentemente determinati (paragrafo “j – Istanze di sanatoria e relativi costi”) che ammontano a Euro 3.732,26 ottenendo così un valore di stima pari a Euro. 122.234,74

Il valore di stima però non può coincidere con il valore di vendita del bene da esecuzione infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 103.899,53 che si arrotonda a

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = Euro 103.900,00

È bene precisare che il valore sopra ottenuto si riferisce all'intero [REDACTED] per come oggi si presenta (“Indicazione di vendita – A”), ossia comprensivo [REDACTED] porzione di edificio accorpata all'immobile oggetto di pignoramento (part.IIa 1370 e part.IIa 1372). Come già evidenziato in precedenza non appare possibile ricondurre l'odierno immobile alle due unità immobiliari originarie. Pertanto, considerato che la porzione accorpata (part.IIa 1372) incide per una quota di circa 30% su tutto l'immobile (part.IIa 1370 e part.IIa 1372), la quota del valore di vendita relativa alla parte oggetto di pignoramento (part.IIa 1370 – Indicazione B) sarà di:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = Euro 72.730,00



IMMOBILE ADIBITO AD USO DEPOSITO

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 780,00
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 195,00
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 585,00

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 3,90% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 15.000,00 in cifra tonda.**

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

VALORE DI STIMA = € 12.144,00

Al valore così ottenuto bisogna detrarre gli oneri e i costi precedentemente determinati (paragrafo "j – Istanze di sanatoria e relativi costi") che ammontano a Euro 550,00 ottenendo così un valore di stima pari a Euro. 11.594,00

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



Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 9.854,90 che si arrotonda a

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = Euro 9.855,00

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

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono costituiti da un immobile adibito ad uso abitativo e da un immobile adibito ad uso deposito. Considerato che i due immobili sono ubicati nello stesso contesto di zona e che sono fisicamente separati e non legati da vincoli tra di loro possono essere venduti indipendentemente l'uno dall'altro.

s) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

t) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato .

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

u) Beni pignorati in quota.

Non ci sono beni pignorati in quota. È bene precisare che, con riferimento all'immobile ad uso abitativo (nato dalla fusione di due unità immobiliari di cui una non oggetto di pignoramento), non è possibile ricondurlo alla sua originaria condizione in quanto l'organismo edilizio odierno non si presta ad una sua divisione. Pertanto, è stata effettuata una valutazione di stima riferita all'intero edificio ed è necessario considerare che la parte **non oggetto di pignoramento** influisce sull'intera unità immobiliare per una quota **pari a circa 30%**.



SCHEDA RIEPILOGATIVA

IMMOBILE AD USO ABITATIVO



Per quanto precisato nella valutazione dell'immobile ad uso abitativo si riporta:

▪ INDICAZIONE DI VENDITA (A)

Unità immobiliare sita in Cesarò (ME), con accesso dalla Via Ciappazzo n° 2, piano terra, piano primo e piano seminterrato, in Catasto Fabbricati al Foglio 73, Particella 1370, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 6,0, Rendita Catastale € 213,81 e particella 1372 Categoria A/6 classe 3, consistenza vani 2, Rendita catastale € 42,35.

L'unità abitativa è composta da tre elevazioni fuori terra, ha una consistenza complessiva di 5 vani, cucina, un servizio igienico al piano terra ed uno al piano seminterrato, una veranda con locale lavanderia al primo piano e disimpegni ai vari piani. L'immobile fornisce una superficie utile netta totale, suddivisa su tre piani, pari a mq 106,14 (superficie lorda complessiva di mq 157,98). Esso si completa con un balcone di affaccio al primo piano sul lato Sud di 3,51 mq e un terrazzino chiuso a veranda con locale lavanderia sul lato Ovest del primo piano di superficie pari a mq 5,54.

VALORE DI VENDITA = € 103.900,00

▪ INDICAZIONE (B)

Unità immobiliare sita in Cesarò (ME), con accesso dalla Via Ciappazzo n° 2, piano terra, piano primo e piano seminterrato, in Catasto Fabbricati al Foglio 73, Particella 1370, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 6,0, Rendita Catastale € 213,81.

VALORE = € 72.730,00



Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi
Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).
Tel. 339/4530838 PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu

36



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - PEC inizio operazioni peritali legale creditore;
- ALLEGATO 2 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali eseguiti;
- ALLEGATO 3 – Verbale di inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 4 – Planimetria catastale part.IIa 1370;
- ALLEGATO 5 – Titolo di proprietà pat.IIa 1350 e part.IIa 1370;
- ALLEGATO 6 – Titolo di proprietà pat.IIa 1372;
- ALLEGATO 7 - PEC proseguo operazioni peritali legale creditore;
- ALLEGATO 8 – Verbale di proseguo operazioni peritali;
- ALLEGATO 9 – Visura catastale storica part.IIa 1370;
- ALLEGATO 10 – Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 11 – Visure confinanti part.IIa 1370;
- ALLEGATO 12 – Visura catastale storica part.IIa 1350;
- ALLEGATO 13 – Visure confinanti part.IIa 1350;
- ALLEGATO 14 – Visura catastale storica part.IIa 1372;
- ALLEGATO 15 – Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile ad uso abitativo;
- ALLEGATO 16 – Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile adibito ad uso deposito;
- ALLEGATO 17 – Istanza di acquisizione delle planimetrie;
- ALLEGATO 18 – Risposta dell'Agenzia delle Entrate di Messina – Sezione Territorio
all'istanza di acquisizione delle planimetrie;
- ALLEGATO 19 – Localizzazione dell'immobile sullo stradario.
- ALLEGATO 20 – Quotazioni O.M.I.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 33)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente

Raccomandate A/R parti eseguite

