

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 749/2019

ALLEGATI

Copia in chiaro

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ARCH. SALVATORE SPOSITO

APRILE 2022

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n. 18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Pec. salvatore.sposito@archiworldpec.it - email: arch.salvosposito@gmail.com



**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Primo sopralluogo. - 2.2. Risposte ai quesiti. - 2.3.1. Quesito a). - 2.3.2. Quesito b). - 2.3.3. Quesito c). - 2.3.4. Quesito d). - 2.3.5. Quesito e). - 2.3.6. Quesito f). - 2.3.7. Quesito g). - 2.3.8. Quesito h). - 2.3.9. Quesito i). - 2.3.10. Quesito j). - 2.3.11. Quesito k). - 2.3.12. Quesito l). - 2.3.13. Quesito m). - 2.3.14. Quesito n). - 2.3.15. Quesito o). - 2.3.16. Quesito p). - 2.3.17. Quesito q). - 2.3.18. Quesito r). - 2.3.19. Quesito s). - 2.3.20. Quesito t). - 2.3.21. Quesito u). - 2.3.22. Quesito v). - 2.3.23. Quesito w). - 2.3.24. Quesito x). - 3. Conclusioni.

Ill.mo G.E. Dr.ssa GALLUCCI del Tribunale di Catania.

1. PREMESSA

Con *Ordinanza*, pronunciata in data 04.01.2021, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto *Dott. Arch. Salvatore Sposito*, con Studio Tecnico in San Giovanni La Punta, Via Balatelle n.18/A, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n. 1349, *Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* iscritta al n. 749/2019 del Reg. Es. Imm., promossa da *SILVER SPV Srl* contro [REDACTED]

[REDACTED] e lo ha invitato a redigere una C.T.U., per rispondere 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 dei documenti prodotti, nonché dalla 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 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 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, delli benefici** 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;

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

e-mail: arch.salvatore.sposito@gmail.com

pec: salvatore.sposito@archivirodpc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009¹

elenchi 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 dell'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 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 e da corrispondere.
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano 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.
- l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) Verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) accerti **se i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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;
- r) 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 trovano, 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;

- s) determini il valore 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);
- t) **Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del convivente, in modo che le porzioni dell'altro convivente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C. T. U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'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.



Il sottoscritto, a seguito di conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni relativamente ai seguenti immobili ubicati nel Comune di Aci Catena (CT):

- *Appartamento al piano 2°, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 53 - cat. A/2 - consistenza vani 8;*
- *locale garage al piano 51, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 56 - cat. C/6 - consistenza 17 mq.*

- Ispezione c/o l'AGENZIA DEL TERRITORIO, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa;
- Ispezione c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena (CT) per valutare le pratiche edilizie riguardanti i beni di cui in premessa (verifica titoli abilitativi e per informazioni relative alla presenza di eventuali istanze di sanatoria o progetti in atto);
- sopralluoghi c/o i beni di cui in premessa per accertarne le caratteristiche reali e la consistenza.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1. SOPRALLUOGO

Previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata a/r del 12.01.2021 vengono convocate le parti in causa presso gli immobili oggetto di esecuzione. Viene fissato per il giorno 10.01.2022 un sopralluogo per l'immobile ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, al fine di prenderne visione e rilevarne le caratteristiche. Al suddetto sopralluogo è presente il custode giudiziario, Avv. Maria Giovanna Motta e la sig.ra [REDACTED] comproprietaria degli immobili eseguiti, la quale per motivi di salute chiede di posticipare al giorno successivo il sopralluogo. In data 11 gennaio 2022 viene effettuato il nuovo sopralluogo al quale sono presenti il custode giudiziario, Avv. Maria Giovanna Motta, per la



parte debitrice i sigg. [REDACTED] comproprietari degli immobili esecutati, mentre per la parte creditrice non è presente nessuno.

2.2 RISPOSTE AI QUESITI

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare riportati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n.749/2019 sono i seguenti:

- Appartamento al piano 2°, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 53 - cat. A/2 - consistenza vani 8 - classe 5 - rendita catastale € 557,77;
- Locale garage al piano S1, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 56 - cat. C/6 - consistenza 17 mq - classe 6 - consistenza catastale 52,68.

2.3.1. QUESITO 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 dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

DATI CATASTALI

Agli immobili oggetto d'esecuzione, corrispondono i seguenti **dati catastali**:

IMMOBILE N.1

VISURA DEL 13.12.2021

COMUNE DI CATANIA - INTESTATARI: ESECUTATI

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
--------	-------	-----	------	--------	-------	-------------------------	---------



6	314	53	A/2	5	8 vani	199 mq	€ 357,77
---	-----	----	-----	---	--------	--------	----------

Confini

L'unità immobiliare confina a sud, ad est e ad ovest con area condominiale, a nord con la palazzina "B".

IMMOBILE N.2

VISURA DEL 13.01.2022

COMUNE DI CATANIA - INTESTATARI: ESECUTATI

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
6	314	56	C/6	6	17 mq	17 mq	€ 52,88

Confini

L'unità immobiliare confina a sud e ad ovest con corsia condominiale, a nord e ad est con altri garages.

2.3.2. QUESITO 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 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.

I dati riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione della procedura n.749/2019 sono corretti e vi è corrispondenza tra gli atti.

2.3.3. QUESITO c)

(...) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se 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;

Allo stato attuale l'intestazione degli immobili inseriti nella procedura esecutiva:

- Appartamento al piano 2°, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 53 - cat. A/2 - consistenza vani 8 - classe 5 - rendita catastale € 557,77;
- Locale garage al piano S1, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 56 - cat. C/6 - consistenza 17 mq - classe 6 - consistenza catastale 52,68.

risulta essere:

- Agli esecutati sigg. [REDACTED] -

Diritti ed Oneri reali: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

2.3.4. QUESITO d)

(...) **accerti l'esatta provenienza, delli beni** 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;

Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo agli immobili

è stato rilevato quanto segue:

- Appartamento al piano 2°, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 53 - cat. A/2 - consistenza vani 8 - classe 5;
- Locale garage al piano S1, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 56 - cat. C/6 - consistenza 17 mq - classe 6.



- **Trascrizione nn. 38262/28202 del 12/10/1992 - nascente da Atto di Compravendita in Notaio Schembari Giovanna - rep.118589 del 06/10/1992 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]**
- **Trascrizione nn.38818/25618 del 26/06/2008 - nascente da Atto di Compravendita in Notaio Bonanno Giuseppina - rep.15620/5069 del 20/06/2008 a favore di [REDACTED]**
- **Iscrizione nn.38819/7106 del 26/06/2008 nascente da Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Bonanno Giuseppina - rep.15621/5070 del 20/06/2008 a favore di Banca della Casa S.p.a. contro [REDACTED]**
- **Iscrizione nn. 34642/5145 del 24/06/2011 - nascente da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73 ruolo esattoriale n.110110/2009 del 19/05/2011 a favore della Serit Sicilia Spa contro [REDACTED]**
- **Iscrizione nn. 46125/3608 del 13/09/2013 - nascente da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73 ruolo esattoriale n.452/2013 del 12/09/2013 a favore della Serit Sicilia Spa contro [REDACTED]**
- **Trascrizione nn. 40728/30015 del 10/10/2019 - nascente da atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile - Tribunale di Catania - n.8132 del 29/07/2019 a favore delle Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]**

2.3.5. QUESITO 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;

La documentazione per l'espletamento della C.T.U. risulta completa.



2.3.6. QUESITO f)

(...) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Dalla rilevazione ipotecaria facenti capo alla *Conservatoria dei Registri di Catania*, si rileva che sugli immobili esecutati *n.1 (fg.6 - part.314 - subb.53-56)* **gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Iscrizione nn.38819/7106 del 26/06/2008**
Ipoteca volontaria in Notaio Bonanno Giuseppina - rep. rep.15621/5070 del 20/06/2008;
- **Iscrizione nn. 34642/5145 del 24/06/2011 - Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73 ruolo esattoriale n.110110/2009 del 19/05/2011**
- **Iscrizione nn. 46125/3608 del 13/09/2013 - Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73 ruolo esattoriale n.452/2013 del 12/09/2013**
- **Trascrizione nn. 40728/30015 del 10/10/2019**
Tribunale di Catania - Verbale di pignoramento immobile n.8132 del 29/07/2019.

2.3.7. QUESITO 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;*

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esatti e corrispondenti con le risultanze catastali. Occorre indicare, a completezza dei suddetti atti, che la terrazza di copertura dell'unità immobiliare censita al fg.6 - part.314 - sub.53 (appartamento alla terza elevazione fuori terra) risulta di pertinenza della stessa come indicato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Catania e nell'atto di compravendita del 20/06/2008 - Rep. 15620 - Rac. 5069 - Notaio G. Bonanno, trascritto il 26/06/2008 ai nn.38818/25618.



2.3.8. QUESITO h)

(...) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Gli immobili ubicati nella frazione di Aci San Filippo del Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, censiti al N.C.E.U. al fg.6 - part.314 - subb.53-56, ricadono all'interno della zona classificata come "B2" - Zona di completamento" ai sensi del P.R.G. vigente approvato dall'Assessorato del Territorio ed Ambiente con D.A. n.306/81 del 18/09/1981 e D.A. n.305 del 03/05/199.

ART. 26**Zona territoriali omogenee B**

Detta zona è stata definita in conformità alle norme di cui al D.M. 2/4/68: essa pertanto è una zona territoriale "B" ai sensi del predetto decreto.

In detta zona sono consentiti edifici residenziali, uffici, negozi, alberghi, esercizi pubblici, laboratori artigianali non rumorosi.

Nelle zone indicate nei grafici con le lettere B1, B2, B3, B4, sono consentite nuove costruzioni, il restauro e ripristino degli edifici esistenti, le sopraelevazioni e gli ampliamenti nonché la demolizione e la ricostruzione di esse rispettandone le distanze e la densità di cui appresso. In conformità all'art.28 della Legge Regionale del 26/5/1973 n°21, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni nel rispetto dei parametri edilizi di zona appresso indicate.

Nelle nuove Costruzioni e ricostruzioni (nuovi edifici) è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Inoltre dette costruzioni non potranno essere costruite a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto. Tali distacchi potranno evitarsi nel caso in cui si costruisce sul confine con parete cieca ovvero esista sul confine un edificio con muro cieco, cui è consentito costruire in aderenza.

In conformità al disposto dell'art.28 della Legge Regionale n°21 del 26 Maggio 1973 per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a m² 120 la densità edilizia fondiaria sarà di M³/M² 9,00 e per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200, il volume massimo consentito e' di M³ 1.000, fermo restando l'altezza massima di mt. 11.

In deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 del D.M.

2/4/1968 n°3519 l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale.

La densità edilizia massima, il rapporto di copertura, l'altezza massima ed il numero dei piani fuori terra relativa alle zone territoriali omogenee B sono qui di seguito riportate:

1) Zona B/1

- | | | |
|------------------------------|--------------------------------|-------|
| - densità fondiaria massima: | M ³ /M ² | 5,00 |
| - altezza massima: | MT | 14,00 |
| - numero piani fuori terra | | 4 |
| - rapporto di copertura | | 50 % |

2) Zona B2

- | | | |
|------------------------------|--------------------------------|-------|
| - densità fondiaria massima: | M ³ /M ² | 4,50 |
| - altezza massima: | MT | 11,00 |
| - numero piani fuori terra | | 3 |
| - rapporto di copertura | | 50 % |

3) Zona B3

- | | | |
|------------------------------|--------------------------------|----------------|
| - densità fondiaria massima: | M ³ /M ² | 4,00 |
| - altezza massima: | MT | 7,50 |
| - numero piani fuori terra | | 2 + 1 mansarda |
| - rapporto di copertura | | 60 % |

4) Zona B4 - Vedi zona C/4 1 (punto 3) del voto n. 746 del 25/02/1993 del C.R.U., riportato dal D.A. n. 306 del 03/05/1993.

Gli edifici ricadenti in zona B2 e prospicienti su strade la cui larghezza è inferiore a Mt. 6,00 fermi restando la densità ed il rapporto di copertura previsti per detta zona, l'altezza massima raggiungibile è di Mt. 7,50 con un numero di 2 piani fuori terra.

2.3.9. QUESITO 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;

Le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al fg.6 - part. 314 - subb.53-56, ubicate nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30 - frazione di Aci San Filippo, sono inserite all'interno di un fabbricato a tre

[REDACTED]

elevazioni fuori terra (piano terra rialzato, piano primo e piano secondo, destinato a civile abitazione, ed un piano seminterrato (come indicato da progetto autorizzato) facente parte di un complesso edilizio costituito da tre palazzine realizzate negli anni '90 da un'impresa edile privata. Le unità immobiliari sono rispettivamente un appartamento ubicato al piano terzo, con terrazza di pertinenza soprastante *(come indicato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Catania e dall'atto di compravendita del 20/06/2008 - Rep. 15620 - Rac. 15069 del Notaio G. Bonanno)*, e un garage ubicato al piano terra, entrambi prospicienti la corte interna alle suddette palazzine.

Il complesso edilizio è stato approvato dal Comune di Acì Catena con concessione edilizia n.10/90 del 23.07.1990 (prot. 3250) rilasciato alla ditta [REDACTED] (voluturo alla ditta [REDACTED] in data 26.06.1990), e successiva variante del 25.09.1992 (prot.8557) rilasciata alla ditta [REDACTED]. I lavori di costruzione, iniziati in data 31.07.1990, sono stati ultimati in data 05/08/1992.

In data 09.02.1993 l'Ufficio Tecnico Comunale, visto il certificato di collaudo delle strutture in cemento armato depositato all'ufficio del Genio Civile di Catania - posizione n.38822 del 08/07/1992, e il certificato di conformità delle opere in cemento armato rilasciato dal suddetto Ufficio in data 13.11.1992 con il prot. n.19270, rilascia il Certificato di Agibilità per n.26 locali garages, n.2 locali autoclave e n.1 laboratorio artigianale ubicati al piano seminterrato, e contestualmente il Certificato di Abitabilità per gli edifici composti da n.86 vani utili e n.112 vani accessori distribuiti rispettivamente al piano terra rialzato, piano primo e piano secondo (terzo livello fuori terra).

Per gli immobili oggetto di espropriazione non risultano pratiche edilizie relative ad istanze di condono edilizio a nome dei precedenti ed attuali



proprietari, ne risultano procedure amministrative o sanzionatorie a carico delle medesime unità immobiliari.

2.3.10. QUESITO 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 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 e da corrispondere.

Per l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al fg.6 - part.314 - subb.56 destinata a garage, non risultano abusi per i quali è applicabile procedura di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Dpr n.380/2001, mentre per l'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. al fg.6 - part.314 - sub.53, è stata rilevata una difformità rispetto al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, e precisamente una variazione nella distribuzione interna originaria per la quale è applicabile l'ex art.9 - (opere interne) della Legge Regionale n. 37 del 10.08.1985 e successivo DPR n.380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), modificato dalla Legge n. 73. La planimetria catastale e quella relativa al progetto approvato, infatti, non sono conformi con lo stato dei luoghi.

Durante le operazioni peritali, inoltre, è stata rilevata la presenza di una tettoia in legno installata sulla terrazza di copertura di pertinenza dell'appartamento per la quale non risultano essere state rilasciate autorizzazioni all'Ufficio Tecnico Comunale, nè istanze di condono edilizio.



2.3.11. QUESITO k)

(...) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano 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.

Come specificato al 2.3.10. **QUESITO i)**, non risultano pratiche edilizie relative ad istanze di condono edilizio, né procedure amministrative o sanzionatorie a carico degli immobili censiti al catasto fabbricati al fg.6 - part.314 - subb.53-56.

Durante i rilievi metrici e fotografici eseguiti dal sottoscritto in sede di sopralluogo, è stata rilevata, presso l'immobile censito al sub.53, una variazione della distribuzione interna rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania e rispetto agli elaborati di progetto approvati con la concessione edificatoria n.10/90 del 23.07.1990 e successiva variante del 25.09.1992. Tali modifiche relative alla demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature interne, non costituiscono grave abuso edilizio ma lieve difformità che può essere sanata da un punto di vista amministrativo.

Per la realizzazione di tali opere sarebbe stato necessario presentare per i lavori interni un'istanza di comunicazione preventiva, oggi modificata con la Legge 73 del 2010 in CILA - *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata*.

Relativamente alle opere edilizie realizzate in assenza di comunicazione preventiva, lavori interni quali: la demolizione di tramezzature interne, la collocazione di infissi, *il rifacimento dei servizi igienici e degli impianti in generale, collocazione di nuova pavimentazione, opere di tinteggiatura, ecc...*, non sono configurabili come abusi in quanto interventi di manutenzione ordinaria ma comunque soggetti a comunicazione preventiva nei confronti dell'ufficio Tecnico Comunale. Tale istanza, che non risulta

essere stata mai presentata, presuppone contestualmente una relazione da parte di un professionista abilitato che asseveri la conformità dei lavori alle norme urbanistiche e al regolamento edilizio comunale, ai sensi dell' ex art.9 - (opere interne) - della Legge Regionale n. 37 del 10.08.1985 e successivo DPR n.380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), modificato dalla Legge n. 73 che nel 2010 introduce la "CILA" - **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**, strumento normativo finalizzato a realizzare interventi di **manutenzione straordinaria**, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

La legge n.164 del 2014 (conversione del cosiddetto decreto Sblocca Italia - DL.133/2014) ha innalzato **la sanzione per il mancato rispetto delle norme relative alla comunicazione di inizio lavori per gli interventi minori, da 258,00 a 1.000,00 euro**, (di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001) il costo previsto dall'Ufficio Tecnico Comunale per il caso specifico.

Relativamente alla tettoia in legno installata sul volume tecnico della terrazza di copertura di pertinenza dell'appartamento sottostante (sub.53), secondo il parere del responsabile dell'ufficio sanatoria del Comune di Aci Catena, non è possibile sanare tale abuso per il quale sarebbe stato necessario, in origine, chiedere autorizzazione sia all'ufficio Tecnico Comunale che all'Ufficio del Genio Civile di Catania. Inoltre, l'attuale installazione della struttura non presenta i requisiti di sicurezza statici previsti (assenza di giunti di separazione con la struttura del volume tecnico del corpo scale al quale è stato, erroneamente, vincolato staticamente).

Pertanto, il Comune, alla luce di quanto su esposto, protenderebbe per la demolizione e la messa in pristino delle condizioni originarie di progetto della terrazza e del rispettivo volume tecnico del corpo scale.



2.3.12. QUESITO l)

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

Dalle indagini effettuate non risultano né ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà emesse ad opera di Enti Pubblici territoriali per gli immobili oggetto di espropria, ma solo le difformità rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo, relative alla variazione della distribuzione interna dell'unità immobiliare censita al sub.53 (appartamento), sanabile secondo quanto indicato al paragrafo 2.3.11. **QUESITO k)**, e la tettoia abusiva installata sulla terrazza di copertura dell'edificio (di pertinenza dell'unità immobiliare censita al sub.53) per la quale risulta necessaria la demolizione.

L'importo dei lavori di demolizione, che con l'attuale normativa non prevede né l'applicazione di sanzioni, né autorizzazione comunale, è stimato sommariamente in € 2.500,00, considerando di applicare il suddetto costo per una superficie complessiva di mq 35 circa. Tale costo è comprensivo di demolizione, messa in pristino delle superfici del volume tecnico del corpo scale al quale è vincolato, ed infine i costi del trasporto e conferimento in discarica del materiale di risulta della suddetta struttura.

Riepilogando, i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità rilevate sono i seguenti:

- Spese relative a sanzioni e oblazioni da parte dell'amministrazione competente
 - Sanzioni amministrative per la mancata presentazione della CILA = € 1.000,00 (euro mille/00);
- Costo della demolizione, ripristino delle murature perimetrali del volume tecnico, trasporto e conferimento in discarica degli sfabbricidi = € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00);
- Spese relative alle prestazioni professionali:
 - relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione (CILA), che asseveri le opere già realizzate ed il rispetto delle



- norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti;*
- aggiornamento catastale relativo alle difformità presenti sull'immobile da presentare all'Agenzia del Territorio.*

Tali prestazioni professionali complessivamente sono valutate nella misura di €. 1.500,00 ca. (comprensivo di IVA e Cassa di Previdenza).

Il costo complessivo degli interventi, considerando demolizione e ripristino, sanzioni amministrative, versamenti e spese professionali (comprensivi di IVA e Cassa di Previdenza), risulta essere pari a €. 5.000,00.

2.3.14. QUESITO m)

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

Per gli immobili censiti al catasto fabbricati al fg.6 - part.314 - subb. 53-56, non risultano gravare formalità, vincoli di natura condominiale ma solo oneri relativi al pagamento delle quote condominiali così come riportate nel documento contabile, in allegato alla presente relazione, redatto dall'avv. Giuseppina Maria Chiarenza, Amministratore pro-tempore del Condominio di via Marchese di Casalotto n.30 presso il Comune di Aci Catena (CT),

Le unità immobiliari oggetto di espropria secondo la previsione del P.R.G. vigente, non ricadono in zona "A - Centro Storico", pertanto qualsiasi intervento edilizio possa essere intrapreso a loro carico, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia, non deve essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai BB. CC. ed AA. di Catania che ne rilascia il relativo N.O. con eventuali specifiche prescrizioni.



2.3.14. QUESITO n)

(...) Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;

Sugli immobili ubicati nel Comune di Aci Catena al civico n.30 di via Marchese di Casalotto - frazione di Aci San Filippo, al catasto fabbricati al fg.6 - part. 314 - subb. 53-56, al momento risultano gravare oneri di natura condominiale legate al mancato pagamento delle quote condominiali che fino al 30.03.2022 sono pari ad € **12.059,09** (euro dodicimilazerocinquantanove/09).

2.3.15. QUESITO o)

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

2.3.16. QUESITO p)

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

L'amministratore pro-tempore dello stabile di via Marchese di Casalotto n.30 - fraz. Aci San Filippo - Comune di Aci Catena (CT), avv. Giuseppina Maria Chiarenza, attesta che la quota di partecipazione alle spese ordinarie sulla base del preventivo approvato dall'assemblea che sono a carico dei



proprietari delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati al fg.6 - part. 314 - subb. 53-56, è pari ad € 1.094,98.

Dal documento contabile in allegato alla presente relazione risultano gravare oneri di natura condominiale legate al mancato pagamento delle quote condominiali che fino al 30.03.2022 sono pari ad € 12.059,09 (euro docicimilazerocinquantanove/09).

L'amministratore, altresì, dichiara che al 30.03.2022 non ci sono delibere adottate dall'assemblea per programmazioni di lavorazioni future.

Le altre spese fisse che riguardano la gestione dell'immobile sono relative sia alle tassazioni ordinarie quali I.M.U., T.A.R.S.U., e le necessità primarie legate ai consumi energetici.

2.3.17. QUESITO q)

(...) 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;

Gli immobili ubicati nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30 - fraz. Aci San Filippo, censiti al N.C.E.U. al fg.6 - part.314 - subb.53-56, risultano essere rispettivamente abitati ed utilizzati dagli esecutati e dai propri figli.

2.3.18. QUESITO r)

(...) 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 trovano, 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;

Descrizione generale del contesto edilizio

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati all'interno della frazione di Aci San Filippo, area urbana di 11.604 abitanti, ubicata al confine con il comune di Valverde e distante 1,02 chilometri dal medesimo comune di Aci Catena di cui essa fa parte che comprende altre sei frazioni: *Eremo Sant'Anna, Marchesana, Nizzeti, Reitana, San Nicolò e Vampolieri.*

L'asse principale dell'abitato è la via che prosegue a sud fino a Catania.

Tra le attività economiche ad Aci Catena è sviluppata l'agrumicoltura, così come la coltivazione di viti, cereali ed ortaggi. Vi operano fabbriche artigiane di conserve alimentari, distillerie e piccoli mobilifici.

L'area nella quale sono inseriti gli immobili oggetto di espropria, identificata dallo strumento urbanistico vigente "B2" - *Zona di completamento*" ai sensi del P.R.G. vigente, è ubicata sul margine nord-est della frazione di Aci San Filippo ed è delimitata dalla via Marchese di Casalotto che si collega ad est alla zona agricola non edificata, mentre ad ovest è delimitata dalla via S. Giuseppe S. Filippo che si dirama con il limitrofo centro storico e alla strada provinciale 41, arteria di collegamento con la frazione di San Nicolò, Nizzeti, Ficarazzi, e più a sud con il Comune di Catania. L'area è caratterizzata dalla presenza di complessi edilizi aventi mediamente n.3 piani fuori terra con una densità abitativa medio-alta. A circa 1 km di distanza è ubicato un centro polivalente sportivo mentre a qualche centinaio di metri è presente un istituto comprensivo oltre a varie piccole attività commerciali.



Descrizione generale del complesso edilizio

Al civico 30 di via Marchese di Casalotto della frazione di Aci San Filippo, presso il Comune di Aci Catena (CT), è ubicato un complesso edilizio costituito da n.3 palazzina costituita da tre corpi scala privi di ascensore. Le tre palazzine, collegate tra loro, presentano una planimetria articolata e aperta su tre lati avente forma regolare con tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, mentre la copertura è a terrazza con tre rispettivi volumi tecnici con tetto a falda (corpo scale). I piani sono così distribuiti: un piano seminterrato destinato ad ospitare n.26 garage + due locali tecnici (autoclavi) + n.2 laboratori artigianali, un piano terra rialzato, primo e secondo piano (terza elevazione fuori terra) che comprendono n.23 appartamenti da tre, quattro e cinque vani per complessivi n.86 vani e n.120 accessori.

L'area complessiva del lotto è di circa mq 4.178 di cui 281 ca. destinata a parcheggio dal P.R.G., la superficie coperta complessiva è di mq 968,49 mentre il volume di progetto è di mc 9.593,72.

Le palazzine, al civico n.30 della traversa di via Marchese di Casalotto, sono dotate di un ingresso carrabile che conduce, con una stradella asfaltata delimitata da siepi, ad un'area attrezzata a verde con giardino e alberi di piccolo fusto, e da qui, con un passaggio pedonale pavimentato, ai corpi scala C e B.

La struttura dell'edificio, secondo quanto indicato nel Certificato di Collaudo Statico (prot. 38822 del 08.07.1992), è in cemento armato: travi in fondazioni, collegate a reticolo chiuso, pilastri e travi ai piani, solai e ballatoi.

La muratura esterna è costituita, presumibilmente, da laterizi a doppio foglio e tramezzatura interna, gli infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri monocamera e avvolgibili in pvc. La copertura è costituita da terrazze



con pensiline perimetrali aggettanti rivestite da tegole. I prospetti sono intonacati e rifiniti con plastico di tipo graffiato di colore giallo intervallate dal colore grigio dei corpi scala, mentre i parapetti dei balconi presentano ringhiere metalliche di colore grigio chiaro. Lo stato conservativo delle facciate e dei balconi sono buoni ad eccezione di alcuni fenomeni di degrado quali macchie, efflorescenze e distacco di intonaco localizzati sull'intradosso di qualche balcone.

I corpi scala presentano all'esterno un portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato bronzato e vetro mentre l'interno, anch'esso in buone condizioni manutentive, è rifinito con intonaco e pittura bianca mentre i gradini e i pianerottoli sono rivestite con lastre di granito rosa.

Descrizione degli interni - Appartamento (sub.53)

L'unità immobiliare censita al catasto urbano al foglio 6 della particella 314 - subalterno 53, è un appartamento ubicato al piano secondo (terza elevazione fuori terra), con ingresso collegato originariamente su un ampio salone scandito da un unico pilastro. In seguito ad un intervento di ristrutturazione, per il quale non risulta alcuna comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, dall'originario salone sono stati ricavati: un disimpegno che si collega al corridoio ovest dove è ubicata la zona notte; una cameretta, collegata da pareti scorrevoli alla adiacente cucina; un secondo piccolo vano collegato all'originario salone da una parete con apertura centrale. La zona notte è costituita da una seconda cameretta, e in sequenza, da una lavanderia, un bagno, una terza cameretta, tutti prospicienti sul lungo balcone del prospetto ovest. Dal lato opposto il medesimo corridoio disimpegna un ripostiglio, il bagno padronale ed infine la camera



matrimoniale dotata di balcone prospiciente il prospetto est. Un terzo balcone, sempre ubicato sul prospetto est, serve i due ambienti ricavati dall'originario salone d'ingresso.

I materiali utilizzati per le rifiniture interne sono di buona fattura. La pavimentazione per tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica di formato 30x30 cm posate in diagonale, di colore chiaro, lucido, con effetto marmorizzato. Nel bagno per il rivestimento parietale è stata utilizzata una piastrella lucida di formato rettangolare, di colore chiaro posata fino ad un'altezza di circa 1,80 metri, analogamente alle pareti della lavanderia dove la piastrella rettangolare, di colore chiaro, presenta decori geometrici. Anche la parete della cucina sulla quale è installato il piano cottura è rivestita da una piastrella di formato rettangolare ma di colore grigio scuro.

La pavimentazione dei balconi presenta lastre di marmo bianco per le fasce perimetrali, mentre la restante superficie è rivestita con piastrelle di piccole dimensioni, di colore grigio chiaro, con posa a correre.

Le pareti sono intonacate al civile con sovrastante idropittura dal colore ocra per il corridoio e per la camera matrimoniale, blu per la cameretta n.2, giallo per la cameretta n.3, bianco per i due bagni, lavanderia e cucina. Alcune pareti del salone e della cameretta n.1 sono rifinite, invece, con idropittura ad effetto spatolato dal colore marrone, il primo, e viola il secondo vano.

Le porte interne sono realizzate in legno noce chiaro, di buona fattura, realizzate con modanature o con l'inserimento di lastre di vetro satinato, mentre per i serramenti esterni troviamo infissi in alluminio anodizzato bronzato con vetro monocamera, controtelai e i cassonetti in metallo verniciati con smalto di colore grigio, tapparelle in pvc di colore grigio chiaro.

Gli arredi, classici e moderni, sono di buona fattura.



I due bagni sono provvisti di tutti gli apparecchi sanitari e sono dotati di gradino interno. Il bagno padronale è provvisto anche di vasca idromassaggio, mentre la lavanderia è fornita di pilocchia e lavatrice.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio mentre l'impianto elettrico installato da alcuni anni non è più conforme alle vigenti normative. Sono presenti anche climatizzatori-pompa di calore installate sulle pareti per il raffrescamento estivo.

Le condizioni generali sia sotto il profilo statico che igienico-sanitario sono buone, anche se sono state rinvenute vistose tracce di degrado sul soffitto del bagno padronale. La copiosa infiltrazione di umidità proveniente dalla terrazza di copertura soprastante ha infatti creato le condizioni per il distacco dell'intera superficie di intonaco e dello "sfondellamento" delle pignatte dall'intradosso del solaio di copertura, dovuto all'ossidazione dei ferri di armatura dei travetti in cemento che ha esercitato con il tempo dilatazione e il conseguente distacco di materiale laterizio (pignatte) e cementizio. Secondo quanto indicato dai proprietari, e come dimostrano le foto in allegato, è stato già effettuato la messa in sicurezza con un primo urgente intervento di ripristino dei ferri d'armatura e dell'intonaco copriferro. Rimane da risarcire il materiale distaccato dall'intradosso del solaio con malta cementizia e applicare gli strati per la rifinitura definitiva.

Per evitare che ulteriori fenomeni di degrado possano ripresentarsi in futuro in altre zone dell'appartamento occorrerebbe verificare in maniera più approfondita lo stato conservativo della pavimentazione della terrazza di copertura e dei parapetti in muratura perimetrali che, come si evince dalla documentazione in allegato, nei quali si evidenziano già fenomeni di degrado quali discontinuità, fessurazioni, cavillature, distacco di materiale cementizio superficiale che rappresentano punti di infiltrazione delle acque



meteoriche all'interno delle murature e delle strutture che potrebbero creare, prima fenomeni di degrado superficiale, successivamente degrado di tipo strutturale. Per tale motivo occorre valutare la possibilità di effettuare un intervento di impermeabilizzazione dell'intera pavimentazione della terrazza di copertura e dei muretti perimetrali, che preveda anche la realizzazione di una corretta pendenza oltre che all'adeguamento dimensionale dei canali di smaltimento delle acque piovane.

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa 140 mq (superficie netta). La superficie lorda è di 178 mq, quella non residenziale (balconi) è di 45 mq ca., mentre l'altezza interna dell'appartamento è di 2,93 metri.

Descrizione unità immobiliare - Terrazza di pertinenza (fg.6 - part. 314 - sub.53)

La terrazza di copertura della palazzina "C" del complesso edilizio di via Marchese di Casalotto n.30 - Comune di Aci Catena, risulta pertinenza dell'unità immobiliare censita al fg.6 - part. 314 - sub. 53, ubicata alla terza elevazione della medesima palazzina, come indicato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Catania e dall'atto di compravendita del 20/06/2008 - Rep. 15620 - Rac. 5069 - Notaio G. Bonanno, trascritto il 26/06/2008 ai nn.38818/25618.

L'accesso alla terrazza è garantito dall'interno del corpo scale attraverso il volume tecnico coperto da tetto a falde. La terrazza è libera su tre lati mentre ad ovest è collegata con la terrazza del corpo scale limitrofo facente parte del medesimo complesso edilizio. La superficie avente una consistenza di 160 mq ca., è delimitata perimetralmente da un parapetto in muratura coperto da lastre in marmo bianco sormontato da una ringhiera metallica di colore bianco al fine di garantire l'affaccio in sicurezza. Il



muretto perimetrale, rifinito con plastico di tipo graffiato di colore giallo (il medesimo utilizzato per i prospetti), risulta in cattivo stato manutentivo essendo presenti fessurazioni e cavillature lungo il cordolo in c.a. perimetrale oltre a manifestare distacco in maniera diffusa di materiale cementizio.

La pavimentazione è costituita da mattonelle di formato quadrato (20 x 20 cm) di graniglia di marmo, in parte usurata è priva di fuga di protezione.

Le sopra descritte condizioni manutentive hanno creato, con il trascorrere degli anni, i fenomeni di degrado superficiale e strutturale e il conseguente crollo dello strato di intonaco, del materiale cementizio dall'intradosso del bagno padronale dell'appartamento sottostante (sub.53), come meglio descritto al paragrafo precedente.

Per un eventuale intervento di impermeabilizzazione tradizionale della terrazza e dei relativi parapetti perimetrali in muratura, secondo quanto indicato da imprese locali, il costo medio è di circa 180,00 €/mq per la terrazza comprensivo di svellimento della vecchia pavimentazione, massetto per le pendenze, nuovo strato impermeabile, collocazione della nuova pavimentazione, giunti di dilatazione, tutto comprensivo di trasporto e conferimento in discarica del materiale di risulta. Per il trattamento del muretto, impermeabilizzazione e ripristino della superficie intonacata, il prezzo è di € 50/mq. Considerando che la superficie della terrazza è di 160 mq ca. mentre la superficie dei muretti perimetrali è di circa 30 mq avremo un costo approssimativo di circa € 30.000,00. Tale spesa andrebbe ripartita per 1/3 a carico del proprietario dell'appartamento sottostante per il quale la terrazza risulta essere pertinenza mentre i restanti 2/3 sono a carico di tutti i condomini dell'edificio secondo millesimi.

Durante le operazioni peritali è stata rilevata una tettoia in legno installata e vincolata in prossimità del torrino del corpo scale, struttura che non risulta autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.



La tettoia, che occupa una superficie di mq 35, si sviluppa lungo i lati nord ed ovest del volume tecnico del corpo scale. La struttura è costituita da pilastri in legno di sezione squadrata (15 x 15 cm) sormontati da travi principali, travi secondarie disposte ortogonalmente alle prime, tavolato ed infine manto di tegole, tipo "marsigliese", in continuità con quelle preesistenti che ricoprono le falde di copertura del volume tecnico del corpo scale. L'altezza della tettoia misurata sull'intradosso varia da 2,02 ml a 2,42 ml. La struttura, sopra descritta, non risponde ai requisiti di sicurezza prevista dalla normativa antisismica per la quale occorre redigere un progetto strutturale da sottoporre all'Ufficio del Genio Civile di Catania. Infatti, secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo, la struttura non può essere direttamente vincolata e agganciata al volume tecnico del corpo scale (collegamento delle travi sul cordolo in cemento armato) essendo due strutture indipendenti soprattutto ancor più se privi di giunti di separazione.

Secondo quanto indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha esaminato la documentazione fotografica, la struttura non può essere regolarizzata da un punto di vista urbanistico, oltre che da un punto di vista strutturale, pertanto, l'indicazione è quella di provvedere alla sua rimozione e alle opere di ripristino delle murature del torrino scale interessate dal collegamento strutturale.

Altra variazione di carattere urbanistico da segnalare, che risulta essere difforme da quanto riportato dalla planimetria catastale, è lo spostamento della porta di accesso alla terrazza che dalla originaria parete sud, presente sul volume tecnico del corpo scale, attualmente risulta essere installata sulla parete ovest.

Descrizione unità immobiliare - Garage (fg.6 - part. 314 - sub.56)

Il cespite è ubicato al piano cantinato della palazzina "C" del complesso condominiale di via Marchese di Casalotto n.30, ed è censito al catasto



fabbricati con la categoria C/6 - box-garage ed ha una superficie catastale di mq 17.

L'accesso carrabile, ubicato al civico 30 di via Marchese di Casalotto, è garantito da un cancello metallico a due ante, dotato di apertura elettrica, che conduce alla stradella condominiale, e attraverso una rampa, al piano seminterrato. Il piano seminterrato è raggiungibile anche dal corpo scale attraverso un sottopassaggio che conduce all'area esterna condominiale dove sono distribuiti gli ingressi ai garages.

L'unità immobiliare (sub.56) è ubicata sulla parete ovest della palazzina all'angolo tra le corsie esterne per la manovra e gli accessi carrabili ai garages. E' formato da un unico vano di forma rettangolare confinante a nord e a est con altri garages, come si evince dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania e dal progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'ingresso è provvisto di una saracinesca con apertura elettrica, e rete metallica sovrapposta per consentire l'aerazione all'interno del locale, attualmente utilizzato come deposito di mobili e masserizie. L'altezza interna, misurata sull'intradosso del solaio soprastante (piano terra), è di 3,90 ml. Sono presenti l'impianto idrico, per il funzionamento di una pilocchia in ceramica, e l'impianto elettrico che non è conforme alla normativa vigente.

Il soffitto e le pareti interne sono rifiniti con intonaco bianco ma privi di tinteggiatura.

La pavimentazione, in discrete condizioni, è costituita da mattonelle in battuto di cemento e graniglia di marmo di colore chiaro (formato cm 20x20).

Le condizioni generali dell'immobile sono buone ad eccezione di alcuni fenomeni di degrado riscontrati sull'angolo della parte basamentale della parete nord-ovest dove l'umidità da risalita ha causato la formazione di



efflorescenze saline con la conseguente disgregazione e successivo distacco del materiale cementizio (vedasi documentazione fotografica in allegato).

Computo delle superfici

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.).

In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- **100% delle superfici calpestabili;**
- **100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;**
- **50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.** Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi.
- **Balconi, terrazzi e similari** Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito: • **qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):**
- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25 • **qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:** - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- **La superficie dei parchi, giardini e simili:** 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base dei rilievi metrici e arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), sono di seguito riportate:

Immobile fg.6 - part.314 - sub.53 (appartamento)

Piano terzo

- **Salone: 31,25 mq**
- **Corridoio / disimpegno: 12,74**
- **Cameretta n.1: 12,25 mq**
- **Cucina: 22,80 mq**
- **Lavanderia: 5,60 mq**
- **Bagno n.1: 8,75 mq**
- **Cameretta n.2: 16,38 mq**
- **Ripostiglio: 3,36 mq**
- **Bagno padronale: 9,02 mq**
- **Camera matrimoniale: 17,63 mq**

Superficie utile netta interna: 140 mq in c.t.

Per i balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

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

Pertanto, avremo:

Superficie dei balconi + terrazza (33 mq + 8 mq + 4 mq) = 45 mq in c.t.

Superficie terrazza di copertura = 160 mq

Superficie raggugliata = 25 mq x 0,30% (fattore correttivo) = 7,5 mq ca.

Sup terrazza + sup. balconi = 205 mq

205-25 mq = 180 mq x 0,10% (fattore correttivo) = 18 mq ca.



Totale superficie ragguagliata = 7,5+ 18 mq = 25 mq ca.

Superficie lorda (commerciale) dell'unità immobiliare: 174 mq

Totale Superficie lorda (commerciale): 174 mq + 25 mq (superficie balconi + terrazza) = 199 mq

Immobile fig.6 - part.314 - sub.56 (garage)

Piano seminterrato

Superficie utile netta interna: 17 mq ca.

Superficie lorda (commerciale) dell'unità immobiliare: 17 mq

Superficie totale: 17 mq

2.3.19. QUESITO s)

y) *determini il valore 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);*

Il valore stimato per il bene oggetto di espropriazione è stato determinato tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile, del periodo di costruzione dello stesso, dello stato di conservazione, panoramicità e luminosità, ed infine del reale andamento del mercato immobiliare a livello locale.

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per **capitalizzazione dei redditi** mediandolo, in seguito, con i valori medi rilevati dal mercato desunti dall'indagine svolta tramite colloqui con operatori immobiliari locali (fonti: *Tecno casa, Monti, Gabetti, Time, Sovim*) consultazioni di pubblicazioni di settore, dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona.

STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo *del Reddito netto* e calcolo *del tasso di capitalizzazione*.

– **REDDITO NETTO**

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo all'immobile, il valore medio di affitto è il seguente:

I valori relativi al 2° semestre 2021 variano tra i **2,4 €/mq e 3,6 €/mq**. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del grado di luminosità e panoramicità, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato, della tipologia edilizia, dell'epoca di costruzione, si è scelto di utilizzare il **valore medio** che rispecchia i dati reali del mercato locale attuale, pur trattandosi di una zona semi-centrale.



Unità Immobiliare n.1 (appartamento) - fg.6 - part. 314 - sub.53

Partendo dal valore medio il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** può essere considerato pari a € 600,00 in c.t.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = € 600,00 \times 12 = € 7.200,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile quali:

- Spese di manutenzione
- Assicurazioni
- Imposte

quindi $Rn = Rl - S$ dove

$Rn = \text{Reddito netto annuo}$

$S = \text{Spese annue (25\%)}$ e dove

$$Rn = € 7.200,00 \times (1 - 0,25) = € 5.400,00$$

- **TASSO DI CAPITALIZZAZIONE**

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle **caratteristiche intrinseche ed estrinseche**, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (**Localizzazione urbana**: centralità, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale, densità abitativa e sociale del contesto; **Posizionali**: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; **Tecnologiche**: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

quindi $r = r' - c = 4 \% - 1,10 \% = 0,29 \%$



tale valore correttivo, come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione di impianti, della localizzazione, caratteristiche queste, che inficiano sul valore dell'immobile considerando che la posizione semi-periferica valorizza meno l'appetibilità commerciale rispetto ad altre zone del territorio comunale più centrali.

- VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula

$$Vm = R/r$$

dove Vm = Valore di mercato dell'immobile;
 R = Reddito annuale netto;
 r = Tasso di capitalizzazione;

quindi $Vm = € 5.400,00/0,29 = € 186.207,00$

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili, "Abitazione di tipo civile", secondo i valori OMI relativi al Comune di Aci Catena (CT) - Fascia/zona: Area periferica: "Contrada S. Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci San Filippo" - Microzona 2, è risultato compreso tra 700,00 €/mq e 1.050,00 €/mq, che rappresenta il livello di maggiore pregio (stima 2° semestre 2021), mentre secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare il prezzo per la medesima tipologia di abitazioni per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra 642,00 €/mq e 1.037,00 €/mq (2° fascia).

Considerando il valore medio prevista dalle quotazioni OMI e dal Borsino Immobiliare, applicheremo alla consistenza dell'immobile il valore di



€ 900,00/mq, che coincide con il valore reale del mercato immobiliare locale, tenendo conto dello stato conservativo dell'immobile e della sua localizzazione. Pertanto, per comparazione avremo il seguente valore di mercato:

$$V_{m1} = 900,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 199,00 = \text{€ } 179.100,00$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_{mt} = (\text{€ } 186.207,00 + \text{€ } 179.100,00) / 2 = \text{€ } 182.000,00 \text{ in c.t.}$$

Unità immobiliare n.2 (garage) - fg.6 - part. 314 - sub.56

STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del *Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

- REDDITO NETTO

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo agli immobili, il valore medio di affitto è il seguente:

I valori relativi al 2° semestre 2021 variano tra i 3,1 €/mq/mese e 4,6 €/mq/mese, mentre per il *Borsino Immobiliare* i valori variano tra 2,29 €/mq/mese e 4,29 €/mq/mese. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, della superficie e dello stato conservativo dell'unità immobiliare, si è scelto di utilizzare un **valore massimo** che rispecchia i dati reali del mercato locale attuale in considerazione della piccola consistenza catastale.



Partendo dal valore massimo il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** è con buona approssimazione di € 80,00 ca.,

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = € 80,00 \times 12 = € 960,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile quali:

- *Spese di manutenzione*

quindi $Rn = Rl - S$

$Rn = \text{Reddito netto annuo}$

$S = \text{Spese annue (15\%)}$

e dove

$$Rn = € 960,00 \times (1 - 0,15) = € 816,00$$

– **TASSO DI CAPITALIZZAZIONE**

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle **caratteristiche intrinseche ed estrinseche**, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (Localizzazione urbana: centralità; Posizionali: panoramicità, quota stradale; Tecnologiche: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

quindi $r = r' \cdot c = 4 \% - 1,20 \% = 0,29 \%$

tale valore correttivo, come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione di impianti, della localizzazione, caratteristiche queste, che incidano sul valore dell'immobile



a meno della posizione semi centrale che invece valorizza l'appetibilità commerciale rispetto ad altre zone del territorio comunale più periferiche.

- VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula

$$Vm = R / r$$

dove Vm = Valore di mercato dell'immobile;
 R = Reddito annuale netto;
 r = Tasso di capitalizzazione;

quindi $Vm = € 816,00 / 0,29 = € 28.138,00$ in c.t.

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (Autorimesse/box) secondo i valori OMI relativi al Comune di Aci Catena (CT) - Fascia/zona: *Area periferica* : "Contrada S. Lucia, Pigno Marchesana, Eremo S. Anna, Act San Filippo" - Microzona 2, è risultato compreso tra 750,00 €/mq e 1.100,00 €/mq che rappresenta il livello di maggiore pregio (stima 2° semestre 2021), mentre secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare* il prezzo per la tipologia di "Autorimesse/box", per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra 628,00 €/mq e 996,00 €/mq.

Considerando il valore medio tra le quotazioni OMI e il Borsino Immobiliare, applicheremo alla consistenza dell'immobile il valore di € 900,00/mq, che coincide con il valore reale del mercato immobiliare locale, tenendo conto dello stato conservativo dell'immobile e della sua localizzazione e della sua consistenza catastale. Pertanto, per comparazione avremo il seguente valore di mercato:

$$Vm1 = 900,00 \text{ €/mq} \times mq 17,00 = € 15.300,00$$



Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_{mt} = (\text{€ } 28.130,00 + \text{€ } 15.300,00) / 2 = \text{€ } 22.000,00 \text{ in c.t.}$$

2.3.20. QUESITO €)

(...) Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Prima di applicare la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, occorrerà decurtare, dal prezzo di mercato dell'unità immobiliare censita al fg.6 - part. 314 - sub.53, le spese necessarie per la regolarizzazione delle opere edilizie effettuate in assenza di titolo abilitativo (variazione distribuzione interna) + la demolizione della tettoia abusiva installata sulla terrazza di pertinenza + le spese professionali per la progettazione e l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare con le nuove modifiche interne che sono calcolate approssimativamente in € 5.000,00 e del saldo relativo alle quote condominiali non pagate che ammontano a € 12.059,09.

Riepilogando avremo:

- Sanzioni Ufficio Tecnico = € 1.000,00 (CILA)
- Spese professionali (progettazione + agg.to catastale) = € 1.500,00
- Demolizione e conferimento in discarica + ripristino muratura = € 2.500,00
- Saldo quote condominiali = € 12.059,29

Totale € 17.059,29



Pertanto, avremo:

UNITA' IMMOBILIARE n.1 (appartamento) - fg.6 - part.314 - sub.53

$Vmt = € 182.000,00 - € 17.059,29 = € 165.000,00$ in c.t.

Applicando ad entrambi gli immobili eseguiti la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, individuata nella misura del 15% del suddetto valore, avremo:

1. UNITA' IMMOBILIARE n.1 (appartamento + terrazza) - fg.6 - part.314 - sub.53

$Vmt = € 165.000,00 - 0,15\% = € 140.250,00.$

2. UNITA' IMMOBILIARE n.2 (garage) - fg.6 - part.314 - sub.56

$Vmt = € 22.000,00 - 0,15\% = € 19.000,00$

2.3.21. QUESITO u)

(...) Indichi l'opportunità di procedere alla **vendita in unico lotto o 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;

Le unità immobiliari pignorate ubicate nel Comune di Aci Catena (CT) in via Marchese di Casalotto n.30, censite come unità abitativa e garage (subb.53-56), sono inserite all'interno di un complesso condominiale con ingressi esterni indipendenti, pertanto, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita, potrebbero essere divisibili in lotti. Secondo l'orientamento del mercato immobiliare locale, però, la vendibilità del garage come unico lotto sarebbe maggiore se l'immobile fosse indipendente



ed ubicato all'interno del centro abitato dove la richiesta è maggiore essendo la zona caratterizzata da edifici con più carenza di box o autorimesse. Il vano garage, con ingresso anche dall'interno del corpo scala, costituisce un servizio ed una dotazione aggiuntiva all'unità immobiliare. Pertanto, alla luce di quanto argomentato, risulta più appetibile dal punto di vista commerciale procedere alla vendita dei due cespiti all'interno di un unico lotto, consentendo ai futuri aggiudicatari, l'utilizzo del garage a servizio dell'unità abitativa.

Gli immobili esecutati, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza, sono vendibili in un unico lotto, e precisamente:

- **LOTTO UNICO: Unità immobiliare (appartamento + terrazza) - censita al fg.6 - part.314 - sub.53 + Unità immobiliare (garage) - censita al fg.6 - part.314 - sub.56**

2.3.22. QUESITO v)

(...) *Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MUD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

La **documentazione fotografica** è inserita in calce alla Relazione.



2.3.23. QUESITO w)

(...) Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Gli immobili oggetto di espropriazione, di seguito indicato, in data odierna risultano essere intestati:

- **sig.ra [REDACTED]** - Diritti ed Oneri reali: **Proprietà per la quota di 1/2**
- **sig. [REDACTED]** - Diritti ed Oneri reali: **Proprietà per la quota di 1/2;**
- **Appartamento sito al piano 2° di via Marchese di Casalotto n.30 - Comune di Aci Catena, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 53 - consistenza vani 8 - cat. A/2 - classe 5 - rendita € 577,77;**
- **Locale garage sito al piano seminterrato di via Marchese di Casalotto n.30 - Comune di Aci Catena, censito al N.C.E.U. al fg.6 part. 314 - sub. 56 - consistenza mq 17 - cat. C/6 - classe 6 - rendita € 52,88.**

Pertanto, la quota in capo agli esecutati sul **valore complessivo stimato** per i due immobili sarà pari a:

€. 160.000,00 in c.t. (diconsi euro centosessantamila/00).

2.3.24. QUESITO x)

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

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'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.

Il bene oggetto di pignoramento è di piena proprietà dei debitori esecutati.



3. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, consegna i fascicoli delle parti in causa, resta a disposizione per ogni chiarimento e ribadisce che il *più probabile valore di mercato complessivo degli immobili è il seguente:*

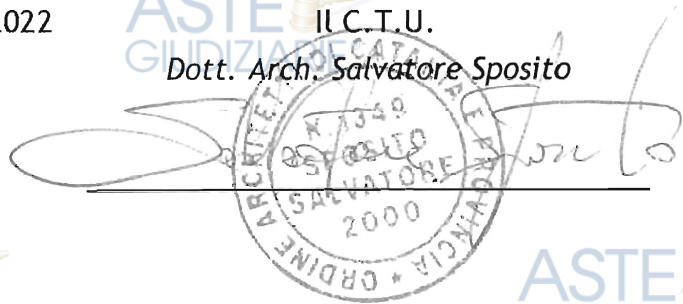
- **Valore complessivo del lotto pari a € 160.000,00**

Totale quote in capo all'esecutato: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00).

San Giovanni La Punta, 16.04.2022

IL C.T.U.

Dott. Arch. Salvatore Sposito



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.com
pec: salvatore.sposito@archiworldpec.it

