



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLÒ



PROCEDIMENTO FALLIMENTARE R.G. n. 207/2021 - Sent. 213/2021



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Immobili siti in Acireale, Viale Jonio n. 24

N.C.E.U. Acireale foglio 50 part. 381 sub 1 – 3 - 21



Curatore: Dott. Diego Barnobi



Esperto Estimatore: Arch. Claudia Petralia



Procedimento R.G. n. 207/2021:



Promosso da

PROCURA DELLA REPUBBLICA

Contro



1. Schede fotografiche
2. Visure storiche catastali
3. Mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Planimetrie stato di fatto
6. Estratto Regolamento Codice dei BB.CC.AA.

Premessa

La sottoscritta arch. Claudia Petralia, iscritta all'Ordine degli Architetti PP. PP. E CC. della Provincia di Catania con il num. 1494, è stata nominata esperto estimatore nella Procedura Fallimentare R.G. n. 207/2021 il 26.04.2022. A seguito di indagini e sopralluoghi la sottoscritta ha redatto la seguente perizia di stima.

Al fine di assolvere al mandato ricevuto, la scrivente ha effettuato l'accesso ai luoghi siti in viale Jonio 24 ad Acireale (CT) e oggetto della presente, il giorno 26/03/2024 alle ore 10:30 alla presenza dell'Avv. Francesca Litrico in rappresentanza del _____ ha potuto prendere visione dei luoghi e ha eseguito rilievi metri e fotografici per procedere alla stima immobiliare.

Immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono identificati come segue:

	Comune	Indirizzo	Piano	Categoria	Dati Catastali		
1	Acireale	Viale Jonio n. 24/D	T	Abitazione	Fg 50	Part. 381	Sub 1
2	Acireale	Viale Jonio n. 24/C	S1	Garage	Fg 50	Part. 381	Sub 3
3	Acireale	Viale Jonio n. 24/D	T	B.C.N.C.	Fg 50	Part. 381	Sub 21

Ai fini di una chiara identificazione e della comprensione della successiva stima, occorre procedere ad una disamina approfondita delle unità suindicate.

Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente stima sono parte di un fabbricato realizzato nella periferia del Comune di Acireale alla fine degli anni 90; si tratta di una zona mediamente urbanizzata a vocazione principalmente residenziale con accesso dalla Strada Statale 114 Orientale Sicula (denominata Viale Jonio) di collegamento tra i Comuni che si affacciano sulla costa. La stradella in cui si trova il fabbricato, pur essendo molto vicina in linea d'aria al centro del comune di Acireale, non è direttamente comunicante con esso, risultando in tal modo più difficoltoso l'accesso ai servizi primari.

Il fabbricato, realizzato in cemento armato e tamponamenti in muratura con tetto a falde, è costituito da due elevazioni fuori terra destinate ad abitazioni ed una entroterra destinata a garages, oltre al sottotetto.

Le condizioni del fabbricato sono nell'insieme discrete, si rilevano apprezzabili elementi di degrado del cemento armato nelle parti inferiori dei sottoballatoi piano terra esposti a nord e alla base delle strutture portanti verticali dei locali interrati.

La tipologia costruttiva è quella della villetta bifamiliare; in particolare, i beni in oggetto occupano il piano terra e porzione del piano interrato, sono messi in comunicazione tra loro da una scala che collega il giardino di pertinenza (sub 21) della abitazione con il garage, quest'ultimo raggiungibile anche a mezzo di una rampa di accesso carrabile comune al fabbricato limitrofo.

Le due unità sono state realizzate in modo che il garage, posto al di sotto dell'abitazione, ne costituisca pertinenza diretta mediante una scala di collegamento che si diparte dal giardino. Per tale ragione, si ritiene di considerare le due unità come unico lotto.

Al civico 24 del Viale Jonio si diparte una stradella senza sbocco, rimasta in ditta al Costruttore, su cui prospettano diversi fabbricati; in corrispondenza del lotto oggetto della presente trattazione si trova un cancello carrabile che a mezzo di una scivola consente l'accesso al garage, oltre ad un cancello pedonale che da accesso ad una piccola corte di pertinenza con aiuole ben curate. Percorrendo alcuni gradini si raggiunge il portico, rialzato dalla quota giardino, che protegge l'ingresso dell'unità dalle intemperie.

- *Appartamento*

L'abitazione ha un portico a tre esposizioni (N-E-S) che affaccia sul giardino comune ad entrambe le unità (sub 21), oltre alla piccola porzione che protegge la porta di ingresso cui si accede dalla corte di pertinenza su fronte sud.

L'ingresso si apre su un'ampio living collegato ad un ulteriore ambiente destinato alla zona pranzo, il tutto per una superficie utile di circa 58 mq; un corridoio disimpegna la zona giorno dagli altri ambienti: da nord verso ovest, in senso anti orario, sono distribuiti la cucina, wc – lav., una camera da letto singola, il bagno padronale, una camera matrimoniale ed un ulteriore vano. Tutte le stanze hanno porte-finestre che conducono al portico rialzato rispetto alla quota giardino che sviluppa una superficie di circa 120 mq. Il giardino esterno è piantumato e curato, così come l'appartamento.

Le finiture, scelte con cura, risalgono in parte all'epoca della realizzazione. L'appartamento è condizionato e termoautonomo; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e sistema di oscuramento a battente con lamelle orientabili.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto, in particolare si riscontra una diversa collocazione della cucina, l'eliminazione di una parete divisoria della zona living con conseguente variata articolazione del corridoio di disimpegno, la realizzazione di un secondo servizio in luogo della lavanderia oggi collocata esternamente su porzione di ballatoio esposto a nord; inoltre, nella zona living è stato eliminato un infisso (porta - finestra) sulla parete nord alle spalle del quale è stata posizionata la lavanderia esterna protetta da una veranda in alluminio e vetro.

Da una indagine presso gli uffici Tecnici Comunale ed Erariale, non risultano documenti attestanti la regolarità urbanistica né il successivo aggiornamento catastale delle sopraindicate modifiche.

- *Garage*

Il piano seminterrato del fabbricato è adibito a garages, l'accesso carrabile è consentito a mezzo di una scivola comune ad altre unità. La superficie oggetto della nostra valutazione è piuttosto ampia, pari a circa 110 mq con una altezza libera di 280 ml.

Il garage è collegato al giardino soprastante (sub 21) mediante una piccola scala scoperta; in posizione adiacente all'ingresso del garage è stato realizzato un piccolo rispostiglio della superficie di circa 4,5 mq con altezza che supera appena il metro e ottanta, il vano garage si presenta libero da ripartizioni interne ad eccezione di un piccolo vano di circa 2,5 mq trasformato in wc e di un ambiente realizzato in ampliamento della intercapedine di ventilazione della superficie di circa 16 mq.

L'illuminazione e l'aerazione avvengono attraverso delle finestre a nastro posizionate nella parte superiore delle pareti nord e ovest.

Le strutture in elevazione e gli intradossi dei solai posti in prossimità o a contatto con le superiori aree verdi mostrano la presenza di fenomeni di distacco degli intonaci, dove a causa della umidità di risalita, dove per ammaloramento delle strutture in cemento armato dovuta a vari fenomeni di infiltrazione.

Da una indagine presso gli uffici Tecnici Comunale ed Erariale, non risultano documenti attestanti la regolarità urbanistica né il successivo aggiornamento catastale delle sopraindicate modifiche.

- *Giardino*

Il giardino, bene comune non censibile ai sub 1 e 3, si estende per una superficie di circa mq 230,00 sui fronti nord, ovest e sud.

In particolare, la maggiore estensione si sviluppa sul fronte ovest su cui si affaccia il portico; a nord si trova la scala di collegamento con il garage-cantina ed una cucina esterna in muratura; sul fronte sud si rileva un piccolo corridoio che distanzia il fabbricato dal confine limitrofo.

Il giardino è ben curato, piantumato con alberi d'alto fusto e palme giganti, il terreno è coltivato a prato.

Provenienza e dati catastali

Gi immobili risultano per la quota di 1000/1000 giusto Atto di Compravendita ai rogiti del Notar P. Di Giorgi da Acireale, stipulato in data 17 febbraio 2000, Repertorio n. 680 e trascritto in data 22 febbraio 2000 ai nn. 6073/4563, da potere di

Atti pregressi:

- Terreno acquisito dal costruttore I con Atto di compravendita rogato dal Notaio Ivan Basso di Acireale il 14/5/1991 con Rep. N. 26.486 e Racc. 13.798 registrato ad Acireale il 05/06/1991 con num. 1.463:
- Atto di compravendita immobili tra rogato dal Notaio Paolo aporita di Randazzo, iscritto al Collegio di Catania, il 29/12/1998 con Rep. N. 2.418 e Racc. 756 registrato a Catania il 05/01/1999 con num. 341.

Risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Catania – Dipartimento Territorio del Comune di Acireale al foglio 50 particella 381 sub 1 e 3, rispettivamente:

- Sub 1: cat. A/2 classe 10, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 168 mq (escluse aree scoperte 148 mq), rendita € 1.031,62, viale dello Jonio n. 24 edificio A piano T;
- Sub 3: cat. C/6 classe 7, consistenza 113 mq, rendita € 437,70, viale Jonio n. 24 edificio A piano S1;
- Sub 21: Bene Comune Non Censibile, corte ai sub 1 e 3, rendita € 0,00, viale Jonio n. 24 edificio A piano T.

Regolarità urbanistica e catastale

Dalle indagini eseguite presso l'U.T. del Comune di Acireale non è stato possibile rintracciare la documentazione inerente il fabbricato in questione, seppure realizzato in data relativamente recente.

Allo stato è possibile riferire i dati rilevati dall'atto di compravendita tra il Costruttore ed il Sig. Russo Giuseppe.:

- Concessione Edilizia n. 112 del 13/04/1989
- Concessione Edilizia in Variante n. 8 del 05/05/1993
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25 del 28/12/1998
- Abitabilità/Agibilità n. 37 del 28/12/1998.

Inoltre, non sono state trovate pratiche successive che giustificino le modifiche distributive interne di cui si è detto né alcuna pratica relativa alla autorizzazione per installazione della veranda su prospetto nord di circa mq 4,30 di cui, pertanto, non si è tenuto conto nella valutazione, considerando il ballatoio libero.

Poiché da una indagine presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano documenti attestanti la regolarità urbanistica delle sopraindicate modifiche, peraltro non rilevabili neppure agli atti del Catasto, **il compendio in oggetto non risulta urbanisticamente e catastalmente regolare e, pertanto, la regolarizzazione delle suddette difformità, da effettuarsi ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.mm.ii., sarà a carico del Compratore.**

In base alla Relazione Notarile Ipotecaria e Catastale redatta dal Dott. Giuseppe Balestrazzi, Notaio in Belpasso, iscritto al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, riscontrate le risultanze dei registri e dei documenti custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Sezione Provinciale di Catania nel ventennio antecedente la data del 19 marzo 2024, per gli immobili di cui sopra esistono le seguenti formalità:

- **ordinanza di sequestro conservativo** emessa dal Tribunale di Catania in data 17 febbraio 2019, Repertorio n.14.850, trascritta in data 22 febbraio 2019 ai nn.6590/4908, a favore di '

contro,

sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto;

- **formalità annotata di sentenza di condanna esecutiva** emessa dal Tribunale di Catania in data 22 ottobre 2021, Repertorio n.4312, in data 13 dicembre 2021 ai nn.55892/7211;

- **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del 17 marzo 2020, Tribunale di Catania, Repertorio n.1139, iscritta in data 10 aprile 2020 ai nn.17120/1478, per Euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00), di cui Euro 283.353,76 (duecentottantatremilatrecentocinquantatré/76) per sorte capitale, a favore di "BANCO BPM S.P.A.", con sede in Milano, codice fiscale 09722490969, contro, sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto;

- **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del 27 ottobre 2020, Tribunale di Catania, Repertorio n.4044, iscritta in data 29 ottobre 2020 ai nn.41998/4438, per Euro 400.000,00 (quattrocentomila), di cui Euro 759.471,51 (settecentocinquantanovemilaquattrocentosettantunovirgolacinquantuno) per sorte capitale, a favore di "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Milano, codice fiscale 00348170101, contro sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto.

Stato degli immobili

Allo stato gli immobili risultano locati con regolare Contratto di affitto ad uso abitativo della durata di anni 4 rinnovabile, con decorrenza a far data dal 22/06/2021 e scadenza il 21/06/2025, registrato ad Acireale il 26/05/2021. Il canone di locazione è pari ad € 9.000,00 annui (€ 750,00 mensili).

Vincoli

Vincolo a parcheggio: una porzione del locale interrato che l'originaria Agibilità definisce destinato a cantina/garage, risulta gravato da vincolo a parcheggio.

Vincolo Ambientale: la zona in cui ricade il fabbricato di interesse è soggetto a vincolo paesaggistico indicato come "Livello di Tutela 1 – Contesto 15/a"; si allega alla presente stralcio del Regolamento inerente le prescrizioni relative all'area così come individuate ai sensi dell'art. 134 del Codice.

Al fine di eseguire la stima dei beni occorre procedere considerando i valori di mercato attuali, qui desunti effettuando un'indagine delle richieste di immobili attualmente in vendita e assimilabili (e/o confrontabili) a quelli oggetto di stima, attraverso i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate) pubblicati e relativi al secondo semestre 2023 ed ai valori indicati dal Borsino immobiliare. Tali valori, confrontati, vanno applicati alla superficie ragguagliata dell'immobile rapportata al coefficiente di merito determinato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene.

Poiché i beni oggetto della presente sono stati realizzati intorno alla metà degli anni 90 e quindi oltre trenta anni addietro e non dispongono di caratteristiche di particolare pregio, il valore di mercato considerato sarà indicato nella misura media dei valori riportati da OMI per la tipologia degli immobili ricadenti nella specifica zona; la superficie ragguagliata sarà quantificata sommando la superficie coperta dell'immobile alla specifica percentuale attribuibile di superficie scoperta; il coefficiente di merito complessivo pari a 1,00 sarà adeguato in funzione delle caratteristiche dell'immobile.

- **Valore di mercato abitazione**

Di seguito vengono riportate le considerazioni svolte per ciascun bene in oggetto e la relativa stima del valore di mercato attuale.

Fonte: Borsino Immobiliare		
Zona: Semi periferia - VIA CRISTOFORO COLOMBO, PIANO D'API, VIA CERVO.		
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		
Quotazioni di vendita: Abitazioni in stabili di 1° fascia - quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona -		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 851	Euro 1.061	Euro 1.271
Quotazioni di vendita: Ville & Villini - quotazioni di Ville e Porzioni di villa -		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 821	Euro 1.038	Euro 1.254

Dal raffronto dei dati della superiore tabella, è possibile rilevare che i valori delle due tipologie edilizie, entrambe assimilabili all'immobile in oggetto, sono praticamente equivalenti. Viste le

caratteristiche dell'appartamento in villa oggetto della nostra trattazione, superiori alla media della zona per finiture, contesto, stato manutentivo e sviluppo su unico livello ma inferiori rispetto a panoramicità e collegamenti con i servizi primari, si prende in considerazione il valore medio pari ad € 1.038,00.

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare		
Zona: Semi periferia - VIA CRISTOFORO COLOMBO, PIANO D'API, VIA CERVO.		
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		
Quotazioni di vendita: Ville & Villini stato conservativo: normale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.000	//	Euro 1.500

L'OMI non indica il valore medio che è comunque facilmente rilevabile e pari ad € 1.250,00 per mq di superficie lorda.

Fonte: Idealista (motore di ricerca immobili in vendita e affitto)		
Zona: Semi periferia - VIA CERVO.		
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		
Appartamento da ristrutturare, piano 2, vani 4 + wc 2, mq 128 + box 27 mq	€ 158.000,00	€ / mq 1.234,00
Appartamento da ristrutturare, piano R, vani 6 , mq 140 + box	€ 170.000,00	€ / mq 1.214,00
Appartamento da ristrutturare, piano 1, vani 5 + wc 2, mq 120 + box	€ 139.000,00	€ / mq 1.158,00

Gli immobili su individuati si trovano sulla medesima via Cervo ma in posizione più prossima e direttamente collegata al centro abitato, le condizioni medie sono inferiori a quelle dell'immobile oggetto di trattazione. Il valore medio desunto è pari a € 1.202,00 ma tale valore include la valutazione del box auto, motivo per il quale si ritiene di decurtare una percentuale del 10% del valore, assumendo pertanto il valore finale di € 1.081,80.

Volendo fare una coerente valutazione dei prezzi di mercato desunti si procede alla ricerca del valore medio tra i tre sopra esposti:

$\text{€ } 1.038,00 + \text{€ } 1.250,00 + \text{€ } 1.081,80 = \text{€ } 3.369,80 / 3 = \text{€ } 1.123,27$ che si assume come valore di stima dell'appartamento (sub 1). Tale valore va moltiplicato per la superficie ragguagliata e per il coefficiente di merito come appresso indicato.

- **Superficie ragguagliata**

Superficie coperta lorda mq 150,73;

Superficie portico mq 117,00: sup. ragguagliata = 35% di 25 mq + 10% di 92 mq = mq 8,75 + 9,20 = mq 17,95;

Superficie corte e giardino mq 428: sup. ragguagliata = 15% di 25 mq + 5% di 403 mq = mq 3,75 + 20,15 = mq 23,90;

Superficie ragguagliata = mq 150,73 + mq 17,95 + mq 23,90 = mq 192,58.

- **Coefficiente di merito**

- 1) caratteristiche di posizione = 0,96 (zona residenz. periferica)
- 2) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,98 (buone)
- 3) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,98 (buone)
- 4) caratteristiche tipologiche = 0,98 (piano T con giardino)
- 5) stato di conservazione e manutenzione = 0,98 (buone)
- 6) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,96 (discrete)

Coefficiente di merito finale = 1) 0,96 * 2) 0,98 * 3) 0,98 * 4) 0,98 * 5) 0,98 * 6) 0,96 = 0,85

Valore di stima dell'appartamento

Valore: Sup. ragguagliata * valore di mercato * coefficiente di merito

Valore: mq 192,58 * € 1.123,27 * 0,85 = € 183.871,44

- **Valore di mercato garage**

Di seguito vengono riportate le considerazioni svolte e la relativa stima del valore di mercato attuale.

Fonte: Borsino Immobiliare

Zona: Semi periferia - VIA CRISTOFORO COLOMBO, PIANO D'API, VIA CERVO.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili		
Quotazioni di vendita: Box auto e autorimesse - Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi-		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 605	Euro 788	Euro 970

In considerazione delle inusuali dimensioni del box rispetto a quanto disponibile sul mercato, si prende in considerazione il valore massimo pari ad € 970,00.

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare		
Zona: Semi periferia - VIA CRISTOFORO COLOMBO, PIANO D'API, VIA CERVO.		
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		
Quotazioni di vendita: Box - stato conservativo: normale -		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 700	//	Euro 1.050

In considerazione delle inusuali dimensioni del box si prende in considerazione il valore massimo pari ad € 1.050,00 per mq di superficie lorda.

Fonte: Idealista (motore di ricerca immobili in vendita e affitto)	
Zona: Semi periferia - VIA CERVO.	
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Appartamento da ristrutturare, piano 2, vani 4 + wc 2, mq 128 + box 27 mq €/mq 1.234,00	Sup. ragg.: 50% sup. €/ mq 617,00
Appartamento da ristrutturare, piano R, vani 6 , mq 140 + box €/mq 1.214,00	Sup. ragg.: 50% sup. €/ mq 607,00
Appartamento da ristrutturare, piano 1, vani 5 + wc 2, mq 120 + box €/mq 1.158,00	Sup. ragg.: 50% sup. €/ mq 579,00

Gli immobili su individuati si trovano sulla medesima via Cervo, ma in posizione più prossima e direttamente collegata al centro abitato, le superfici dei box in vendita sono molto inferiori a quelle dell'immobile oggetto di trattazione, aggirandosi tra i 20 ed i 30 mq. Il valore dei box non collegati direttamente all'immobile va considerato al 50 % per cui si desume che il valore medio è pari a € $1.202,00 \times 50\% = \text{€}/\text{mq } 601,00$.

Volendo fare una coerente valutazione dei prezzi di mercato desunti, si procede alla ricerca del valore medio tra i tre sopra esposti:

Valore medio: € 970,00 + € 1.050,00 + € 601,00 = € 2.621,00 / 3 = **€ 873,67** che si assume come **valore di stima del garage** (sub 3). Tale valore va moltiplicato per la superficie ragguagliata e per il coefficiente di merito come appresso indicato.

- **Superficie ragguagliata**

Superficie lorda mq 91,43

Superficie accessori mq 33,62: sup. ragguagliata = 35% di 33,62 mq = mq 11,77

Superficie ragguagliata = mq 91,43 + mq 11,77 = mq 103,20

- **Coefficiente di merito**

1) caratteristiche di posizione = 0,96 (zona residenz. periferica)

7) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,98 (buone)

8) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,96 (discrete)

9) caratteristiche tipologiche = 0,98 (buone)

10) stato di conservazione e manutenzione = 0,96 (discreto)

11) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,96 (discrete)

Coefficiente di merito finale = 1) 0,96 * 2) 0,98 * 3) 0,96 * 4) 0,98 * 5) 0,96 * 6) 0,96 = **0,82**

Valore di stima del garage

Valore: Sup. ragguagliata * valore di mercato * coefficiente di merito

Valore: mq 103,20 * € 873,67 * 0,82 = € 73.933,45

Valore di stima totale

Valore di mercato totale lotto: valore appartamento + valore garage

Valore di mercato totale lotto: € 183.871,44 + € 73.933,45 = **€ 257.804,89.**

Tale valore può assumersi, arrotondando per eccesso, in € 260.000,00

A tale cifra vanno detratti gli importi, come di seguito indicati, relativi alla regolarizzazione di ciò che non risulta né urbanisticamente né catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

Gli importi di seguito indicati sono relativi ad oneri comunali, soggetti a modifiche, e competenze tecniche soggette alla discrezionalità del tecnico incaricato.

Importi per regolarizzazione e ripristini

In considerazione di quanto detto in precedenza, vanno individuati gli importi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

Per quanto concerne la modifica di prospetto relativa alla eliminazione di porta-finestra, si dovrà provvedere alla presentazione di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e, quindi, sostenere oneri quali, sanzione pecuniaria e competenze tecniche per redazione ed invio pratica che possono essere computate come di seguito:

- **Oneri per Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

Sanzione pecuniaria € 516,00

Oneri comunali diritti € 1.000,00 circa

Competenze tecniche € 1.500,00 circa

Totale circa € 2.000,00

Per quanto concerne la regolarizzazione della veranda si dovrà provvedere alla presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 all'art. 3, per la realizzazione e/o regolarizzazione di "opere interne per la chiusura di verande e balconi con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003".

- **Oneri per Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**

Sanzione pecuniaria non dovuta

Oneri comunali diritti € 300,00 circa

Competenze tecniche € 1.000,00 circa

Totale circa € 1.300,00

A seguito della regolarizzazione di cui sopra dovrà presentarsi regolare istanza per aggiornamento della Agibilità.

- **Oneri per Segnalazione Certificata di Agibilità**

Sanzione pecuniaria non dovuta

Oneri comunali diritti € 300,00 circa

Competenze tecniche € 800,00 circa

Certificazione impianti € 800,00 circa

Totale circa € 1.900,00

Ulteriore procedura necessaria alla regolarizzazione dell'immobile è l'aggiornamento degli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate – Dip. Territorio di competenza.

- **Oneri per Aggiornamento Catastale**

Sanzione pecuniaria non dovuta

Oneri € 50,00

Competenze tecniche € 500,00 circa

Totale circa € 550,00

L'importo totale, relativo alle necessarie regolarizzazioni come sopra computato è di € 5.750,00 che può assumersi per semplicità in € 6.000,00, anche in considerazione delle variabili indicate.

Pertanto, il valore dell'immobile risulta pari a:

€ 260.000,00 - € 6.000,00 = € 254.000,00.

Si assume quindi come valore complessivo dell'intero compendio l'importo di € 255.000,00 (euro duecentocinquantacinquemila/00).

Tanto dovevo al fine di assolvere l'incarico assegnato.

Catania, 13 marzo 2025

In fede

Il Perito

Dott. Arch. Claudia Petralia

