

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Esecuzione promossa da:

(R.G.Es. n. 380/2021)

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Lorenzo La Mantia

1. NOMINA DEL CTU

In data 27/01/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano conferisce al sottoscritto arch. Lorenzo La Mantia - n. 1917 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 31/01/2022 si provvede al deposito telematico del giuramento di rito.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i seguenti quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime

ASTE
GIUDIZIARIE®

patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o

meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul

presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di

successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione

espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata

trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile

la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di

parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle

trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto

di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo

accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando

la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al

creditore procedente;

f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone

gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il

decreto di trasferimento;

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento

dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed

indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la

planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea

planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente

necessario;



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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del

provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del

provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e

modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive,

l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono,

precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto

proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni

previste dall'art. **40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R.**

380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili

ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune

informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di

oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di

costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono

procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun

modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello

stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in

proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione,

la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso



per il rilascio.



l) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le**

operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua

ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i

confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti

comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la

destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle

zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni

condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile,

la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della

determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima,

l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche

strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per

ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro

rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro

adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato,

tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della tenga**

conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di

garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una

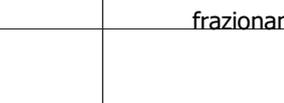
misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati

(spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita

dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del

frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;





o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;



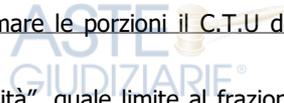
p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che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



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



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





3. OPERAZIONI PERITALI



Il sottoscritto comunica, con raccomandata A.R. del 08/02/2022 al debitore esecutato e via pec al procuratore del creditore procedente, la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali fissato per le ore 15:30 del giorno 25/02/2022 presso l'immobile oggetto di pignoramento. In tale occasione non è stato possibile svolgere le operazioni peritali a causa dell'indisponibilità del debitore esecutato pertanto si è proceduto al rinvio del sopralluogo. Il sottoscritto comunica la nuova data con raccomandata A.R. del 24/02/2022 al debitore esecutato e via pec al procuratore del creditore procedente, fissando l'inizio delle operazioni peritali per le ore 15:30 del giorno 14/03/2022. Sui luoghi è presente il debitore esecutato e consorte che hanno permesso l'accesso all'immobile; si è proceduto ai dovuti rilievi metrici e fotografici e all'acquisizione di documentazioni e informazioni fornite dal debitore utili per una migliore conoscenza dell'immobile e della situazione amministrativa. Sono stati successivamente effettuati i necessari accertamenti tramite il portale dell'*Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio* e presso i competenti uffici del Comune di Aci Catena (Ct).

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

Il bene oggetto di esecuzione è una abitazione in villino identificato come di seguito specificato:

- **Abitazione in villino** sito nel Comune di Aci Catena (Ct), via Vampolieri n. 34/M, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 13, part. 51, sub 3**, Piano S1-T-1, cat. A/7, classe 3[^], consist. 10,5 vani, rendita euro 1.111,67. E' composto da un piano seminterrato e da due elevazioni fuori terra, collegati verticalmente sia a mezzo di scala interna sia a mezzo di una piattaforma elevatrice interna. Dal piano primo infine si accede ad un piano sottotetto tramite scala a chiocciola interna. Il





piano seminterrato è composto da un ampio vano adibito a salone, da una cucina, da un locale lavanderia e da un servizio igienico. Al piano terra sono presenti un ampio salone e un servizio igienico; al piano primo sono presenti due camere da letto entrambe con bagno privato e uno studio. Infine il piano sottotetto è composto da un locale di sgombero, tre piccoli ripostigli e un terrazzo. L'immobile confina a Sud con proprietà di terzi, a Nord con stradella condominiale, a Est con passaggio di accesso alla proprietà di terzi e a Ovest con ingresso pedonale comune.



5. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)



E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione con riferimento all'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Aci Catena al foglio n. 13, particella 51, sub. 3.

6. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)

La piena proprietà del bene oggetto di pignoramento indicato al paragrafo 4, è pervenuta al debitore esecutato per la quota dell'intero – in regime di separazione dei beni – in data 15/06/2005 in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marino Alessandro, rep. n. 4607/1412, trascritto il 17/06/2005 ai nn. 41086/22847 da potere di privati. A questi l'immobile in argomento era pervenuto in data 05/10/1995 in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lombardo Giuseppe, rep. n. 15876, trascritto in data 09/10/1995 ai nn. 30949/2291.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dai documenti in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania, alla data del 19/05/2022 emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena proprietà dell'immobile pignorato:

1. **iscrizione** in data 02/10/2019 ai nn. 39446/5041 di ipoteca giudiziale





nascente da decreto ingiuntivo del giorno 04/06/2019 rep. n. 3099 emesso da

dal Tribunale di Catania a favore di

con sede

(Domicilio ipotecario eletto

), capitale €288.720,86, totale €305.000,00 contro il debitore

esecutato.

2. **trascrizione** in data 08/07/2021 ai nn. 31487/23628 di verbale di

pignoramento del 23/06/2021 rep. n. 4893/2021 notificato dal Tribunale di

Catania a favore di

(richiedente avv.

CF.

. contro il debitore

esecutato.

Per quanto pregresso vedasi allegata visura ipotecaria (all.10).

8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)

8.1 Identificativi catastali

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena come segue:

- **Abitazione in villino** sita nel Comune di Aci Catena, via Vampolieri n.34/M censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, part. 51, **sub 3**, Piano S1-T-1, cat. A/7, classe 3[^], consist. 10,5 vani, rendita euro 1.111,67.

8.2 verifica di conformità catastale

Per quanto rilevato sui luoghi l'immobile in argomento presenta numerose difformità rispetto a quanto rappresentato nella pianta catastale depositata presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, nello specifico:

al Piano Seminterrato:

- è stata modificata la destinazione d'uso da garage-cantina a locali ad uso abitativo





mediante la realizzazione di una cucina e un soggiorno dotati di terminali di riscaldamento;

- è stata modificata la distribuzione interna con demolizione e ricostruzione di tramezzature divisorie;

- è stato realizzato un servizio igienico;

- sul prospetto Nord, sono state realizzate due nuove aperture (una finestra e una porta finestra), rispettivamente in corrispondenza del nuovo servizio igienico e del ripostiglio;

- sul prospetto Nord, è stata rilevata una modifica alla sagoma perimetrale dell'immobile con riduzione di volumetria;

- è stata demolita la scala esterna posta a ridosso del fianco nord del corpo di fabbrica e in corrispondenza della stessa è stato eseguito uno scavo di sbancamento del terrapieno con realizzazione di ampia intercapedine per fornire aeroilluminazione diretta ai locali più interni del piano cantinato e in cui tra l'altro sono stati collocati la caldaia e la riserva idrica con autoclave a servizio dell'immobile;

- è stata realizzata una scala metallica esterna a fianco della rampa carrabile con sbarco a livello del piano terra in corrispondenza del solaio di copertura del locale ripostiglio;

- è stata realizzata una tettoia con struttura lignea e copertura in lastre di policarbonato in aderenza al prospetto est in corrispondenza a del locale cucina al piano cantinato;

al Piano Terra:

- è stata ridotta la superficie del servizio igienico a favore del soggiorno, e ne è stata modificata l'apertura da finestra a portafinestra, spostandola in posizione diversa e riducendone la dimensione;





- è stata modificata la distribuzione interna in prossimità dell'imbocco della scala interna verso il piano cantinato;

- è assente sui luoghi una portafinestra del prospetto Nord;

- è stato chiuso un accesso posto sul prospetto Ovest;

- è stato eliminato un ballatoio esterno sul prospetto nord probabilmente per fornire illuminazione all'intercapedine del piano cantinato;

- è stata modificata la scala interna sia in corrispondenza della rampa di partenza che della rampa di arrivo;

- nella pianta catastale non è stata indicata la posizione del locale cucina.

al Piano Primo:

- è stata modificata la distribuzione interna degli ambienti con inserimento di un nuovo Wc con apertura di nuova finestra;

- è stata realizzata una scala a chiocciola con relativa foratura del solaio superiore per accesso ai locali sottotetto precedentemente inaccessibili;

- è stato modificata una porzione di falda della copertura dell'immobile per la realizzazione di un terrazzo accessibile tramite ampia porta finestra scorrevole;

Infine è stata rilevata la presenza sui luoghi di una piattaforma elevatrice interna per il collegamento verticale tra il piano cantinato, il piano terra e il piano primo. Inoltre si sono rilevati: lievi scostamenti di posizione e di dimensione di alcune aperture esterne; modifiche alla recinzione esterna con inserimento di un nuovo cancelletto pedonale in asse con l'attuale ingresso all'abitazione.

Per una miglior comprensione dei profili di irregolarità sopra elencati si rimanda all'allegato 07 (tavola di verifica della conformità).

Si rimanda al paragrafo 10 in ordine alle valutazioni sulla regolarizzazione delle difformità catastali sopra esposte.





9. REGOLARITÀ URBANISTICA (quesiti h-i)



Per la verifica della conformità urbanistica sono state eseguite indagini presso i competenti uffici del Comune di Aci Catena con formale accesso agli atti amministrativi, da cui discende quanto segue.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.12/89 del 28/12/1989 e successiva C.E. in Variante n.27 del 29/03/2002; risulta, inoltre, dotato di Autorizzazione allo scarico rilasciata dal Capo Settore Urbanistica in data 16/10/1998 prot. 3063/UT.

È stato rilasciato dal Capo Settore Urbanistica in data 07/06/2005 di Certificato di Abitabilità e Agibilità n.1251.

Successivamente al rilascio dell'agibilità sono state realizzate modifiche alla distribuzione interna con Comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 e ss.mm.ii. Registrata al prot. n. 22229 del 04/07/2005.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo e dall'esame dei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio emergono diverse difformità sotto il profilo urbanistico perfettamente corrispondenti a quelle riscontrate nel raffronto con le piante catastali (si rimanda pertanto al paragrafo 8.2 per l'elenco delle difformità).

Si rimanda al paragrafo 10 in ordine alle valutazioni sulla regolarizzazione urbanistica.

10. DOMANDA DI SANATORIA (quesito j)

Le difformità urbanistiche riscontrate possono distinguersi in sanabili e non sanabili. Per le prime si propone di seguito l'iter amministrativo corredato dei relativi costi per la definizione delle pratiche di sanatoria, mentre per le seconde si riporta una stima dei costi per le opere di riduzione in pristino dei luoghi. La regolarizzazione sotto il profilo catastale potrà effettuarsi soltanto all'esito delle

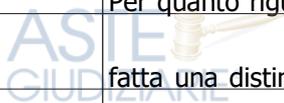




pratiche di regolarizzazione urbanistica attraverso l'aggiornamento delle planimetrie con presentazione di pratica DOCFA.



In ordine alle modifiche alla distribuzione interna si può ritenere che le stesse siano state realizzate conformemente alle norme urbanistiche in quanto riferibili alla Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art.9 della L.R.37/1985 depositata dalla ditta proprietaria al Comune di Aci Catena in data 4 luglio 2005 con prot.22229.



Per quanto riguarda le difformità che hanno comportato modifiche alle strutture va fatta una distinzione tra quelle identificabili come "intervento di tipo locale", la cui sanabilità risulta più semplice e meno onerosa, e difformità più complesse, quali ad esempio il vano corsa in calcestruzzo della piattaforma elevatrice, che per le loro caratteristiche modificano il comportamento di risposta alle azioni sismiche dell'edificio nella sua globalità. Per queste ultime si suggerisce la riduzione in pristino in quanto la possibilità di sanarle è subordinata agli esiti di complesse verifiche di calcolo strutturale ed alla conseguente stima delle eventuali opere di adeguamento sismico delle strutture, verifiche che esulano dal mandato conferito al sottoscritto.



Altro elemento non suscettibile di sanatoria è l'intervento di scavo del terrapieno sul fianco nord con realizzazione di interapedine per la quale andrà prevista la chiusura tramite realizzazione di una parete tra l'abitazione e l'antistante ripostiglio. La stima verrà effettuata pertanto tenendo conto dei relativi costi di demolizione e riduzione in pristino dei luoghi sicuramente meno onerosi rispetto ai costi per la regolarizzazione la cui reale entità rimane comunque incerta fino all'esito delle verifiche sismiche.



In ultimo, in ordine al cambio di destinazione d'uso del piano cantinato si considerano i costi per la riduzione in pristino riportando il vano cucina al piano





terra come da Concessione e l'eliminazione dei terminali di riscaldamento. Pertanto nella stima le superfici del piano cantinato verranno considerate come locali accessori direttamente comunicanti con i vani principali.

Difformità sanabili

Le difformità la cui regolarizzazione è ottenibile attraverso pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 e art. 14 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. sono:

- Le modifiche alle aperture esterne;
- Le modifiche alla sagoma dell'edificio che non abbiano comportato un aumento di volume quali: 1. la realizzazione del terrazzino in copertura; 2. l'arretramento della parete perimetrale nord posta al piano cantinato;
- Le modifiche alle strutture quali: 1. le modifiche alla scala interna; 2. la realizzazione della nuova scala a chiocciola e relativo foro su solaio; 3. la scala esterna sul prospetto Nord la quale andrà modificata per essere disgiunta dalle strutture esistenti; 4. l'eliminazione del ballatoio sul prospetto Nord;
- La realizzazione della tettoia al piano cantinato.

La regolarizzazione potrà avvenire attraverso la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.) previa acquisizione del Nulla Osta da parte del Genio Civile in relazione alle sole modifiche strutturali. Inoltre andrà presentata pratica di regolarizzazione per la tettoia al piano cantinato ai sensi dell'art.20 della L.R. 04/2003.

Per tali pratiche si stimano in seguenti costi sommari calcolati sulla base delle informazioni fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Catena:

COSTI PER PRATICHE AMMINISTRATIVE

Per Permesso di Costruire in Sanatoria





- € 180,00 per diritti di istruttoria e segreteria;



- € 1.548,00 per sanzioni;

- € 3.500,00 per Contributo sul Costo di Costruzione per sanatoria;

- € 9.500,00 per competenze tecniche oneri e tasse incluse;

Per pratica ai sensi dell'art.20 della L.R. 04/2003 (Tettoia mq 20,70)

- € 80,00 per diritti di segreteria;

- € 1.035,00 per oneri realizzazione tettoia (€ 50,00/mq);

- € 2.500,00 per competenze tecniche oneri e tasse incluse;

COSTI PER RIDUZIONI IN PRISTINO E ADEGUAMENTI

Per demolizione vano ascensore e ripristino delle porzioni interessate:

- € 8.500,00 Iva e oneri inclusi;

Per modifiche alla scala metallica esterna e verifiche strutturali:

- 2.000,00 Iva e oneri inclusi;

Per chiusura intercapedine sul prospetto nord quota piano cantinato:

- 3.500,00 Iva e oneri inclusi;

Per interventi di ripristino del piano cantinato:

- € 2.000,00 Iva e oneri inclusi;

- € 3.000,00 per revisione impianti e rinnovo certificazioni di conformità.

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE = € 37.300,00 arrotondato

Tali costi andranno detratti al valore di mercato dell'immobile.

11. STATO D'USO DEI BENI (quesito K)

L'appartamento oggetto di procedura risulta in uso al debitore esecutato.

12.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito L)

Il contesto territoriale

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare





composto da tre villini plurifamiliari in corpi isolati con spazi esterni di pertinenza. Il complesso residenziale è sito in Vampolieri, frazione del Comune di Aci Catena, e precisamente in Via Vampolieri n.34/M. L'immobile si colloca ad una distanza in linea d'aria di circa 5 km dal centro di Aci Catena e di circa 2,5 km dalla frazione di Aci San Filippo. Ci troviamo in una zona prettamente residenziale posta sulla collina tra le frazioni marine di Capo Mulini e Acitrezza. Nelle vicinanze sono presenti alcune attività commerciali, quali farmacia, supermercato, panificio e altre attività. La densità edilizia nell'intorno è medio-bassa e il tessuto urbano è costituito per lo più da edifici mono e plurifamiliari residenziali con un numero di elevazioni fuori terra compreso tra due e tre.

L'immobile

L'edificio cui appartiene l'immobile oggetto di stima è composto da due abitazioni in villa. La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio. Le facciate sono rifinite con intonaco di tipo moderno con sottofondo e rasante colorato, i balconi sono dotati di parapetto rifiniti con intonaco rasante e tinteggiatura per esterni di color cemento e corrimano in ferro, gli infissi sono in legno con persiane esterne metalliche ad eccezione del piano cantinato dove troviamo infissi in alluminio. Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione ma si rilevano lacune nell'intonaco a chiazze nel prospetto ovest.

L'immobile oggetto di stima è composto da un piano cantinato e da due elevazioni fuori terra collegati tra loro sia a mezzo di scala interna sia da un ascensore, oltre che da un piano sottotetto accessibile tramite una scala a chiocciola interna. Nel dettaglio:

- *il piano cantinato* è composto da un disimpegno di mq 4,45, da un ampio vano adibito a salone di mq 23,30, da una cucina di mq 14,60, da un locale lavanderia di





mq 13,00 e da un servizio igienico di mq 2,20. Sono presenti anche il vano

ascensore e il vano scala di collegamento con il piano primo. Da ogni stanza è

possibile accedere alle aree esterne di pertinenza; In posizione distaccata si trova

anche un locale deposito di mq 8,85. La porzione di terrazzo antistante la cucina è

coperta con una tettoia; Gli spazi esterni a tale quota sono costituiti da un ampio

terrazzo sul fianco est sul quale sbarca una rampa carrabile proveniente dal cancello

di pertinenza in apertura sulla strada condominiale, e inoltre da una ampia

intercapedine sul fianco nord rifinita e pavimentata nella quale trova spazio la

caldaia e la riserva idrica con autoclave a servizio dell'abitazione. Infine una scala

metallica esterna conduce alla quota del piano terra in corrispondenza della

copertura del locale deposito.

- *il piano terra* è composto da un ampio salone di mq 57,50, su cui apre la porta di

accesso all'abitazione, servito da un balcone di mq 10,80, da un bagno di mq 3,25 e

da un disimpegno tra la zona giorno e il vano scala che porta al piano seminterrato

di mq 2,40. Sono presenti, inoltre, il vano ascensore e la scala interna di

collegamento con il piano primo;

- *il piano primo* è composto due camere da letto, una di mq 9,80 e una di mq

16,45, ognuna con bagno privato, rispettivamente di mq 3,55 e mq 7,10, e ognuna

servita da un balcone, rispettivamente di mq 10,86 e mq 9,45, e da uno studio di

superficie pari a mq 9,75. Agli ambienti della zona notte si accede tramite un

disimpegno di mq 13,20, raggiungibile sia dal vano scala sia tramite l'ascensore.

Infine, dal piano primo si accede, tramite una scala a chiocciola, al locale

sottotetto di superficie pari a mq 21,70, servito da tre ripostigli, due di superficie

pari a mq 1,45 e uno di mq 1,60, e da un terrazzo di mq 9,40.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e completo in





ogni sua parte (vedasi documentazione fotografica all.06). La pavimentazione

all'interno è realizzata con piastrelle in ceramica, i serramenti interni sono del tipo a

battente realizzati in legno, fatta eccezione per la porta scorrevole presente tra

cucina e salone al piano seminterrato; gli infissi esterni sono in legno e vetro con

persiane metalliche fatta eccezione per gli infissi del piano cantinato che sono in

alluminio. L'appartamento ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico;

- Impianto idrico sanitario con riserva idrica e autoclave;

- Impianto citofonico;

- Impianto di antenna e telefono;

- Impianto di allarme con sensori volumetrici in alcuni vani;

- Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gas e terminali in

alluminio bianco;

- Piattaforma elevatrice con portata di 300kg.

Gli impianti sono in parte coevi alla costruzione dell'edificio e in parte realizzati e/o

modificati in corrispondenza dei lavori iniziati nel luglio 2015. Allo stato attuale sono

funzionanti e in discreto stato di manutenzione.

A chiusura dei lavori di costruzione dell'edificio sono state rilasciate le certificazioni

di conformità degli impianti che risultano allegate al Certificato di Abitabilità

tuttavia, a causa delle intervenute modifiche risulta necessaria una revisione degli

stessi per le dovute verifiche di conformità, eventuali adeguamenti e aggiornamento

delle certificazioni.

12.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito L)

La stima viene effettuata considerando la completa regolarità dell'immobile.

Al valore determinato vengono detratti i costi per l'eliminazione delle difformità





riscontrate calcolati nei paragrafi precedenti e i costi per l'adeguamento degli impianti di cui al paragrafo precedente.

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della

"superficie commerciale" degli immobili secondo la norma UNI 10750 ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100% delle pareti divisorie interne,
- c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punto a) e b),
- d) 50% di pertinenze accessorie direttamente comunicanti con i vani principali,
- e) 25% di pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali,
- f) 25% di balconi e terrazze scoperti,
- g) 35% balconi e terrazzi coperti,
- h) 10% dei giardini di ville e villini.

Abitazione in villino

Si ricava la superficie commerciale procedendo un piano per volta.

- Piano Terra

Risultando al piano terra la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 70,77 e la superficie di cui al punto c pari a mq 10,02, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione

$$a+b+(10\% (a+b))$$

$$\text{mq } 70,77 + \text{mq } 7,07 = \text{mq } 77,84$$

al piano terra è presente un balcone di superficie pari a mq 10,80, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } 10,80 \times 0,25 = \text{mq } 2,70$$



inoltre è presente un terrazzo di superficie pari a mq 32,48, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } 32,48 \times 0,25 = \text{mq } 8,12$$

infine è presente un giardino di superficie pari a mq 68,08, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 10% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } 68,08 \times 0,10 = \text{mq } 6,80$$

Per quanto calcolato si ottiene la complessiva superficie commerciale del piano terra ai sensi della norma UNI 10750 con l'espressione:

$$\text{mq } 77,84 + \text{mq } 2,70 + \text{mq } 8,12 + \text{mq } 6,80 = \text{mq } \mathbf{95,46}$$

- Piano Primo

Risultando al piano primo la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 63,75 e la superficie di cui al punto c pari a mq 16,34, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione

$$a+b+(10\% (a+b))$$

$$\text{mq } 63,75 + \text{mq } 6,73 = \text{mq } 70,48$$

al piano prima sono presenti due balconi di superficie pari a mq 10,86 e a mq 9,45, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } (10,86 + 9,45) \times 0,25 = \text{mq } 5,08$$

Per quanto calcolato si ottiene la complessiva superficie commerciale del piano primo ai sensi della norma UNI 10750 con l'espressione:

$$\text{mq } 70,48 + \text{mq } 5,08 = \text{mq } \mathbf{75,56}$$

- Piano Cantinato

Risultando al piano Cantinato la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 60,66 e la superficie di cui al punto c pari a mq 12,37, ovvero maggiore del 10% della



somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano seminterrato dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 60,66 + \text{mq } 6,06 = \text{mq } 66,72$$

trattandosi di pertinenza accessoria direttamente comunicante con i vani principali, si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 50% della suddetta, cioè:

$$\text{mq } 66,72 \times 0,50 = 33,36 \text{ mq}$$

al piano seminterrato è presente un'area esterna di superficie pari mq 59,48, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 10% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } 59,48 \times 0,10 = \text{mq } 5,94$$

su una parte del suddetto terrazzo è presente una tettoia di superficie pari mq 19,56, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 35% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } 19,56 \times 0,35 = \text{mq } 6,84$$

infine è presente ripostiglio non comunicante con i vani principali di superficie pari mq 8,85, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } 8,85 \times 0,25 = \text{mq } 2,21$$

Per quanto calcolato si ottiene la complessiva superficie commerciale del piano seminterrato ai sensi della norma UNI 10750 con l'espressione:

$$\text{mq } 33,36 + \text{mq } 5,94 + \text{mq } 6,84 + \text{mq } 2,21 = \text{mq } 48,35$$

- Piano Sottotetto

Risultando al piano sottotetto la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 28,13 e la superficie di cui al punto c pari a mq 5,27, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano seminterrato



dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$



$$\text{mq } 28,13 + \text{mq } 2,81 = \text{mq } 30,94$$

trattandosi di pertinenza accessoria direttamente comunicante con i vani principali, si

ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 50% della suddetta, cioè:



$$\text{mq } 30,94 \times 0,50 = 15,47 \text{ mq}$$



è presente una terrazzino di superficie pari mq 9,40, per cui si ricava la superficie

commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva, da cui:



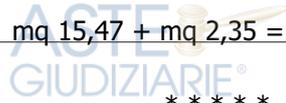
$$\text{mq } 9,40 \times 0,25 = \text{mq } 2,35$$



Per quanto calcolato si ottiene la complessiva superficie commerciale del piano

sottotetto ai sensi della norma UNI 10750 con l'espressione:

$$\text{mq } 15,47 + \text{mq } 2,35 = \text{mq } \mathbf{17,82}$$



* * * * *



Per quanto calcolato si ricava una superficie commerciale totale dell'immobile pari a:

$$\text{mq } (95,46 + 75,56 + 48,35 + 17,82) = \text{mq } \mathbf{237 \text{ (in cifra tonda)}}$$



13. STIMA DEGLI IMMOBILI. (quesito m)



VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{A1})

Stando alla classificazione di riferimento gli immobili in argomento ricadono

nella zona suburbana Vampolieri e zone limitrofe E/1, micro zona n.3. L'ultima

rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle

Entrate per tale zona risale al II semestre del 2021. Stando ai dati pubblicati il valore

di mercato per ville e villini aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 950

e € 1.400 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona



in esame, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle condizioni del



fabbricato, si ritiene congruo assegnare un valore al mq prossimo al valore massimo

e quindi pari a € 1.300 al mq.





In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A1} = mq \ 237 \times 1.300/mq = \text{€ } 308.100,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_{A2})

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di € 1.390 al mq. da cui risulta:

$$V_{A2} = mq \ 237 \times 1.390 \text{ €/mq} = \text{€ } 329.430,00$$

Valore di mercato dell'appartamento (V_A)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_A = (V_{A1} + V_{A2})/2 = (\text{€ } 308.100 + \text{€ } 329.430)/2 = \text{€ } 318.765,00$$

* * * * *

La stima effettuata è da intendersi al lordo dei lavori, delle pratiche da presentarsi per la regolarizzazione giusto quanto relazionato ai precedenti paragrafi 9.2 e 12.1 e della messa a norma degli impianti.

Si dovrà pertanto sottrarre al valore di mercato un importo pari a € 37.300,00 e pertanto si ha:

$$\text{€ } 318.765,00 - \text{€ } 37.300,00 = \text{€ } 281.465,00$$

* * * * *

tale valore va infine ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "t" del mandato) si ottiene quindi in





cifra tonda, approssimando per eccesso, il valore di mercato:



€ 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) in cifra tonda

14. PIANO DI VENDITA (Quesito n)

LOTTO UNICO - Abitazione in villino.

Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in di Aci Catena, via Vampolieri n.

34/M, censita al Catasto Fabbricati al foglio 13, part.51, **sub 3**, Piano S1-T-1 e

sottotetto, cat. A/7, classe 3[^], consist. 10,5 vani, rendita euro 1.111,67.

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito o)

Si produce all'allegato 06 la documentazione fotografica.

16. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento. Seguirà il deposito della dichiarazione inerente l'avvenuta trasmissione alle parti.

Aci Castello, 20/05/2022

Il C.T.U.

Arch. Lorenzo La Mantia

ALLEGATI:

All. 01 – Dati del debitore esecutato;

All. 02 – Verbale di sopralluogo;

All. 03 – Visura catastale fg. 13 – p.lla 51 – sub. 3;

All. 04 – Pianta catastale fg. 13 – p.lla 51 – sub. 3;

All. 05 – Rilievo dello stato di fatto;



All. 06 – Documentazione fotografica;



All. 07 – Tavola di verifica di conformità;

All. 08 – Titolo di proprietà;

All. 09 – Documentazione urbanistica;

All. 10 – Elenco delle formalità.

