



## *Tecnologia e Progetti*

*Studio d'Ingegneria Consoli-Miranda & Associati*

Piazza Nettuno, 16 - 95126 Catania - Tel. +3909532601-+390952180073- Fax +390955184438

**DOCT. ING. UGO CONSOLI**

**OGGETTO:** Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Proc. esecutiva immobiliare n. 301/2014 R.G. Es. ad istanza di ITALFONDIARIO S.p.a. c/ XXXXXXXX – Consulenza Tecnica d'Ufficio

**RELAZIONE**

DATA

06/10/2016

IL CTU

(Dott. ing. Ugo Consoli)



**OGGETTO:** Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Proc. esecutiva immobiliare n. 301/2014 R.G. Es. ad istanza di ITALFONDIARIO S.p.a. c/ XXXXXX XXXXXX – Consulenza Tecnica d’Ufficio

**PREMESSA**

- Con contratto a rogito Notar Patanè in Acireale del 27/07/2009 (rep. 10602, racc.6157, reg. in Acireale il 29/07/2009 al n. 2216/IT) Intesa Sanpaolo S.p.A. concedeva a XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXX), residente in XXXXXX, via XXXXXX, un mutuo fondiario di € 80.000,00, ammortizzabile attraverso n. 240 rate mensili posticipate;
- Non avendo provveduto il predetto XXXXXX XXXXXX al pagamento di quanto pattuito, alle scadenze previste dal contratto di mutuo, con atto di precetto notificato in data 13/01/2014, la ITALFONDIARIO S.p.a., nella qualità di mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.a., intimava al debitore il pagamento della complessiva somma di €. 89.531,41 oltre interessi e spese;
- l’intimidazione rimaneva priva di effetto;
- con atto notificato in data 10/02/2014, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Catania in data 25/03/2014 ai nn.11411/8816, si sottoponeva a pignoramento il seguente bene immobile:  
**appartamento per civile abitazione, sito in Acireale, via Torquato Tasso n. 4/A, posto al terzo piano (terza**



elevazione sul piano terra a botteghe) della scala A, distinto con il numero interno 14 e composto da tre vani e accessori; al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 57, particella 101, sub 12;

- con decreto di nomina del 18/07/2016 il Sig. G.E. Dott.ssa M. Fascetto Sivillo disponeva Consulenza Tecnica, nominando all'uopo il sottoscritto Dott. Ing. Ugo Consoli, C.T.U., affinché:
  - a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
  - b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
  - c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione*



*mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea



*planimetria del bene, 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

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 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) allegghi 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.*

Le operazioni peritali di sopralluogo sono state effettuate nelle date 29/08/2016, 19/09/2016 e 21/09/2016 per come riportato nei relativi verbali (v.all.A.1).

## **1. RISPOSTA AI QUESITI**

**1.1 QUESITO a) b) c) d) e) f): IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E VERIFICA DEI DATI EMERGENTI DAGLI ATTI (DATI CATASTALI, CONFINI, ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE) – VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (10/02/1994 – 10/02/2014) – VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **DATI CATASTALI**

**Appartamento per civile abitazione, sito in Acireale, via Torquato Tasso n. 4/A**, posto al terzo piano (terza elevazione sul piano terra a botteghe) della scala A interno 14 e composto da tre vani e accessori.

Dalla visura catastale, acquisita in data 03/08/2016, l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al fg. 57 part.101 sub 12 categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 105 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 99 m<sup>2</sup>, via Torquato Tasso n. 4/A, piano 3, interno 14, scala A, rendita euro 438,99, in ditta XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, C.F. XXXXXX, proprietario per 1/1. (v. all. A.3 documentazione catastale).



## **CONFINI**

Dalla planimetria catastale, presentata in data 08/02/1988 dalla ditta Pulvirenti Santo e oggi agli atti, emerge che il fabbricato confina a nord con corpo scala, a sud con cortile condominiale, ad est con cortile condominiale e altra proprietà della stessa ditta [REDACTED], ad ovest con proprietà della stessa ditta [REDACTED]; cortile condominiale.

In sede di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini: a nord con corpo scala, a sud con cortile condominiale, ad est con cortile condominiale e proprietà terzi, ad ovest con proprietà terzi e cortile condominiale.

## **ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE**

Dall'esame del summenzionato atto di pignoramento del 10/02/2014, è possibile concludere che lo stesso riguarda esclusivamente quote spettanti al debitore; inoltre, la relativa nota di trascrizione, a favore di ITALFONDIARIO S.p.a. contro XXXXXX XXXXXX, del 25/03/2014 (nn. 11411/8816), risulta corrispondente con l'atto di pignoramento di cui sopra.

## **PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (10/02/1994 – 10/02/2014)**

L'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuto, per intero, al signor XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, giusto atto di vendita in Notar Ivan Basso del 30/12/1988, trascritto il 27/01/1989 ai nn. 4041/3350, da potere di P [REDACTED] nato ad Acireale ([REDACTED]) (v. copia



atto di provenienza, all.A.7, reperito presso archivio notarile di Catania).

Il suddetto atto è stato stipulato prima che l'esecutato contraesse matrimonio (07/09/1994); dal relativo estratto reperito presso gli uffici comunali (v. all. A.5.2) risulta, inoltre, che *“con provvedimento del Tribunale di Catania in data 10/03/2009 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi..”*.

#### **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE**

La documentazione agli atti è risultata sufficiente per l'espletamento del mandato conferito al sottoscritto CTU.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Come si legge nella relazione notarile agli atti, l'immobile in argomento, nel ventennio in esame, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE N.44930/11715 del 30/07/2009 nascente da atto di mutuo in Notar Patanè Patrizia del 27/07/2009; a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (elettivamente domiciliata in Torino, Piazza San Carlo n.156) contro XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXX; mutuo di euro 80.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 160.000,00.
- 2) TRASCRIZIONE N.11411/8816 del 25/03/2014 nascente da pignoramento n. 1429 del 10/02/2014 – Ufficiale Giudiziario Catania; a favore di ITALFONDIARIO S.p.a. con sede in Roma (elettivamente domiciliato c/o Avv. Francesco



Marchese, V.le XX Settembre – Catania) contro XXXXXX  
XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX.

La relazione notarile riguarda, come già anticipato, le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio precedente il pignoramento; si è provveduto, quindi, ad effettuare visure ipotecarie, presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la verifica di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, contro l'esecutato e relativamente all'immobile in oggetto, successive al pignoramento e fino ad oggi (dal 10/02/2014 al 26/08/2016). Tale ricerca ha avuto esito negativo.

## **1.2 QUESITO g): ACCATASTAMENTO**

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

**Appartamento per civile abitazione, sito in Acireale, via Torquato Tasso n. 4/A**, censito al N.C.E.U. al fg. 57 part.101 sub 12 categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 105 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 99 m<sup>2</sup>, via Torquato Tasso n. 4/A, piano 3, interno 14, scala A, rendita euro 438,99, in ditta XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, C.F. XXXXXX, proprietario per 1/1.

I dati catastali riguardanti il suddetto immobile risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi della visura catastale acquisita, l'immobile risulta correttamente intestato all'esecutato.

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e quanto rilevato in sede di sopralluogo, invece, emergono alcune differenze a seguito dell'esecuzione di "opere interne"



(demolizione e ricostruzione di tramezzi) nell'appartamento e per l'accorpamento al vano cucina di una porzione di veranda, realizzata sul ballatoio sud, con conseguente aumento di superficie e volume.

Il sottoscritto CTU non ha provveduto alla correzione, presso il catasto, della planimetria a tutt'oggi agli atti in quanto dette variazioni catastali dovranno essere effettuate solo dopo la definizione tecnico-amministrativa degli interventi effettuati e la regolarizzazione degli abusi attualmente esistenti; il tutto nei termini esposti al successivo paragrafo 1.3.

**1.3 QUESITO h) i) j): DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE E RISPONDENZA ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICA – REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

Dal certificato di destinazione urbanistica (v. all.A.4), si legge che il tratto di terreno su cui sorge l'edificio di cui l'appartamento in oggetto fa parte (fg. 57 part. 101 del Comune di Acireale) ricade, per la maggior parte, in Z.T.O. "B1" e per una piccola parte in "strada". Inoltre si legge che *"ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001 a partire dal 13 dicembre 2008 sono decaduti i vincoli quinquennali sulle aree del P.R.G. preordinate all'esproprio"*.

L'appartamento di proprietà del signor XXXXXX è ubicato al terzo piano (terza elevazione sul piano terra a botteghe) della scala A del suddetto edificio di via Torquato Tasso 4/A; l'edificio è stato costruito a seguito di concessione edilizia n. 35 del 22/02/1986 e successive varianti n. 31/87 e n.29/88.



In data 22/04/1988 è stata rilasciata regolare autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 12/88.

Si è proceduto, quindi, ad un'analisi dettagliata della documentazione agli atti del Comune, in particolare del progetto assentito e delle successive varianti, giungendo alle considerazioni di cui appresso.

Dal confronto tra la pianta architettonica del piano tipo allegata alla variante n. 29/88 e lo stato dei luoghi, emerge che l'appartamento, allo stato attuale, non è conforme a quanto in progetto:

- sono state eseguite opere interne ossia la demolizione di tramezzi in corrispondenza delle originarie cucina e lavanderia (v. all. A.8.3 stralcio progetto di cui alla concessione di variante n. 29/88 e appendice - planimetria dell'immobile allo stato di fatto e con l'individuazione delle opere abusive realizzate); nello specifico è stata eliminata l'originaria lavanderia e realizzato un unico ambiente destinato a cucina;
- è stata realizzata una veranda nel ballatoio contiguo al vano cucina; inoltre a seguito della demolizione della parete esterna del vano suddetto è stata inglobata una porzione della veranda alla cucina, comportando, quindi, un aumento della superficie utile dell'appartamento e, di conseguenza, della cubatura. Un'ulteriore porzione della stessa veranda è stata adibita a lavanderia, esterna all'appartamento (v. all. A.8.3 stralcio progetto di cui alla concessione di variante n. 29/88 e appendice -



planimetria dell'immobile allo stato di fatto e con l'individuazione delle opere abusive realizzate).

Non risultano, agli atti del Comune, istanze di condono o sanatoria, riguardanti l'appartamento in esame; non risulta, inoltre, che sia stata emessa ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera del Comune.

Alla luce di quanto detto, al fine di eliminare gli abusi eseguiti, in particolare l'aumento di superficie e quindi di volume dell'appartamento oggetto di pignoramento, occorre tener conto che l'immobile :

- non si trova nelle condizioni previste dall'art.40, 6^comma della legge n. 47/1985, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della L.47/85 stessa e comunque delle successive leggi di condono edilizio (L. 724/94 e L. 326/03);
- se pur realizzato in data successiva al 17/03/1985, non si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/01 (recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016), non sussistendo per l'immobile stesso le condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 "Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

Infatti l'intervento (ampliamento con aumento di cubatura) non risulta conforme allo strumento



urbanistico oggi vigente che prescrive, per zona omogenea B1, un indice di fabbricabilità di 4,00 mc/mq. Con riferimento alla concessione edilizia n. 35/85 e alle successive varianti, *il volume urbanistico autorizzato* è stato di 10.807,86 mc su una *superficie di terreno vincolato* di 2.166 mq (v. all.A.8.1 Concessioni edilizie). Oggi il volume urbanistico autorizzabile sarebbe di 4,00 mc/mq x 2.166 mq= 8.664 mc, nettamente inferiore a quello a suo tempo autorizzato in sede di concessione edilizia n. 35 del 1985 (10.807,86 mc).

Da tali considerazioni si deduce che oggi non è possibile operare incrementi alla cubatura già assentita dell'edificio.

Al fine di regolarizzare le opere eseguite “non autorizzate” (veranda), accertato che non è possibile sanare l'accorpamento della veranda all'immobile, in quanto, come detto, esso ha comportato un aumento di volume assentito, bisognerà innanzitutto ricostruire la parete esterna della cucina e riportare, quindi, l'appartamento alle superfici originarie. Successivamente potrà applicarsi l'art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 e ss. mm. e ii., rimanendo comunque chiaro che la porzione di balcone chiusa a veranda dovrà ritornare alla destinazione d'uso propria e di conseguenza dovrà essere eliminata la lavanderia. (v. appendice - planimetria dell'immobile a seguito degli interventi necessari per la regolarizzazione urbanistica).



Relativamente alle opere interne, essendo state realizzate in assenza di *comunicazione inizio lavori asseverata* (L.R. 16/2016 art. 3 comma 2 lettera a) e comma 3), occorrerà pagare una sanzione pecuniaria per come previsto dall'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016.

Dal punto di vista economico la totale regolarizzazione dell'appartamento comporterà:

- a) spese relative all'esecuzione di opere edili per ricostruire la porzione di muratura esterna a suo tempo eliminata, compresi gli infissi; spese per le opere necessarie all'eliminazione della lavanderia, rimozione dei rivestimenti della struttura della veranda e ulteriori opere interconnesse. Complessivamente tali spese sono state quantificate in € 2.900,00 (facendo riferimento ai prezzi del Prezzario Regione Sicilia 2013 e ai prezzi di mercato locale), comprensive di spese tecniche;
- b) oneri relativi all'applicazione dell'art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 e ss. mm. e ii., che ammontano complessivamente ad euro € 713,75, ossia 25,00 €/mq x 8,55 mq= € 213,75 oltre a spese tecniche e quant'altro interconnesso che si possono quantificare in € 500,00;
- c) sanzione pecuniaria per le "opere interne" per come previsto dall'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016 che ammonta ad € 1.000,00.



Concludendo, complessivamente, le spese e gli oneri suddetti ammontano ad € 4.613,75 che si arrotondano ad € **4.650,00**.

#### **1.4 QUESITO k): OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

In sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile oggi non è abitato dal proprietario; esso è parzialmente arredato. Il proprietario in tale occasione ha fatto presente di recarsi nell'appartamento in argomento saltuariamente.

#### **1.5 QUESITO l): DESCRIZIONE, CONSISTENZA E CONDIZIONE DELL'IMMOBILE – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di una palazzina di cinque elevazioni f.t., oltre un piano seminterrato adibito a garage. L'edificio sorge in una zona già edificata (zona omogenea B), in parte occupata da edificazione economico-popolare, periferica, se pur nelle immediate vicinanze di strade importanti del paese (piazza Europa, corso Sicilia ecc).

Attorno all'edificio esistono spazi condominiali comuni destinati a passaggi pedonali, carrabili e posti auto.

Nel certificato di collaudo statico delle strutture del 09/07/1987, agli atti del Comune, si legge che *“la struttura portante in cemento armato normale, è formata da pilastri e travi tra loro solidali, con fondazioni a trave rovescia: gli orizzontamenti e le scale sono del tipo misto in laterizio e c.a. gettati in opera. La copertura è a terrazzo praticabile. Le murature perimetrali sono a camera d'aria con tavolati in*



*laterizi forati, le tramezzature interne sono formate da tavolati in laterizi forati”.*

L'ingresso all'appartamento avviene dalla scala A e corrisponde all'interno 14 del terzo piano; esso è raggiungibile tramite scala condominiale o tramite ascensore avente sbarco fino al piano garage.

L'androne dell'edificio è ampio, in fondo è collocato l'ascensore mentre entrando a destra la scala. La pavimentazione dell'androne è in gres porcellanato, nella scala è in granito; i pianerottoli, a servizio degli appartamenti, sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino avente struttura in ferro rivestita; si entra direttamente nel salone e, attraverso esso, si accede ad un corridoio di distribuzione ai restanti ambienti: due vani, un wc, la cucina e un ripostiglio. Il salone ha una superficie di 28,42 mq; un ampio infisso in alluminio permette di affacciarsi ad un balcone, della superficie di 5,28 mq.

I due vani sono di dimensioni uguali, 14,86 mq, frontali rispetto all'ingresso nel corridoio e attualmente sono pressoché vuoti; procedendo in direzione est, nel corridoio, si giunge al bagno avente una superficie di 4,76 mq; esso è aerato tramite un'ampia finestra. La cucina, attualmente, è un ampio vano ottenuto dall'accorpamento delle originarie lavanderia e cucina; inoltre, come precedentemente detto (v. par. 1.3), a seguito della realizzazione di una veranda e della demolizione della



parete esterna, è stata inglobata alla cucina anche una porzione del balcone ad essa contigua.

A valle della regolarizzazione dell'abuso oggi esistente, nei termini di cui al precedente paragrafo 1.3, la cucina avrà una superficie di 15,60 mq con affaccio su una veranda di 8,55 mq. La lavanderia, attualmente presente nella veranda ma in una porzione esterna alla cucina e all'appartamento, verrà dunque eliminata. (v. par. 1.3).

Dalla veranda si potrà accedere anche alla porzione di balcone restante di 7,57 mq, su cui si affacciano gli altri due vani prima descritti. A destra rispetto all'ingresso in corridoio (ad ovest), è presente un ripostiglio della superficie di 1,51 mq.

Complessivamente l'appartamento ha una **superficie utile di 87,36 mq** e una **superficie lorda**, tenuto conto dello spessore totale dei tramezzi, dello spessore totale dei muri perimetrali non confinanti ad altre unità immobiliari e del 50% dei muri perimetrali confinanti con altro immobile o parti condominiali (corpo scala), **pari a 99,35 mq**, oltre veranda e balconi dell'estensione precedentemente indicata. Nella determinazione della **superficie commerciale** si andranno a valutare le superfici nella configurazione dell'appartamento a valle delle regolarizzazioni urbanistiche (v. par. 1.5).

L'appartamento ha buone rifiniture: la pavimentazione è in tutti gli ambienti in parquet di legno, ad eccezione della cucina dove troviamo una pavimentazione in laminato e nel bagno, dove troviamo gres porcellanato.



Le pareti sono tinteggiate con idropittura, ad eccezione di alcune pareti di due ambienti, ovvero nel vano attiguo al ripostiglio e in cucina, che sono rivestite con carta da parati. In bagno, le pareti sono rivestite da piastrelle fino all'altezza di 2,00 m.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato del tipo monoblocco con avvolgibile in pvc. I soffitti sono tinteggiati; in salone, cucina e nel vano contiguo al ripostiglio, sono state realizzate alcune porzioni di controsoffitto.

La veranda ha una struttura in alluminio; attualmente, nella porzione annessa alla cucina, è stato realizzato un rivestimento in cartongesso per nascondere la suddetta struttura; tale rivestimento dovrà essere eliminato in sede di regolarizzazione della veranda.

I balconi hanno una pavimentazione in ceramica, la ringhiera è in ferro smaltato.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche, l'appartamento risulta fornito di impianto elettrico sottotraccia; non ci sono riscaldamenti ma sono stati installati climatizzatori-pompe di calore in cucina e nel vano attiguo al ripostiglio. Esiste un impianto di allarme ma attualmente disattivato e obsoleto.

Relativamente all'impianto elettrico, il proprietario ha fatto presente di non essere in possesso di certificazioni attestanti la conformità dell'impianto stesso. Dall'analisi dello stato dei luoghi, si ritiene, comunque, che l'impianto necessiti di interventi di adeguamento, che sono stati quantificati in €



1.900,00. L'impianto idrico e di scarico, allo stato, non necessita di interventi.

Si allega, di seguito, una scheda riassuntiva degli elementi utili per le operazioni di vendita; i dati inseriti si riferiscono all'immobile riportato in condizioni "regolari", ossia a valle degli interventi necessari per regolarizzare l'appartamento medesimo (v. par. 1.3)

NUMERO PROCEDURA:	n. 301/2014 R.G.Es
IMMOBILE:	appartamento posto al terzo piano (terza elevazione sul piano terra a botteghe) della scala A interno 14 di un edificio per civile abitazione
UBICAZIONE:	sito in Acireale (CT) via Torquato Tasso n. 4/A scala A interno 14
ACCESSO:	da strada pubblica a doppio senso di marcia
CONFINI:	l'appartamento confina a nord con corpo scala, a sud con cortile condominiale, ad est con cortile condominiale e proprietà terzi, ad ovest con proprietà terzi e cortile condominiale.
DATI CATASTALI:	foglio 57, particella 101, sub 12 cat, A/2, classe 8, consistenza 5 vani superficie



	catastale totale 105 m <sup>2</sup> , superficie totale escluse aree scoperte 99 m <sup>2</sup> , rendita euro 438,99
PERTINENZE ED ACCESSORI:	Nessuno
DOTAZIONI COMUNI:	spazi condominiali adiacenti all'edificio, con esclusione della sezione di cortile a piano terra prospettante su via Torquato Tasso, di pertinenza dell'adiacente bottega (v. all. A.7 - Atto di provenienza)
MILLESIMI PARTI COMUNI:	59,84/1000 tabella A; 36,92/1000 tabella B (v. all. A.9 tabelle millesimali e relativa relazione, acquisite presso l'amministratore del condominio in oggetto)
PROPRIETÀ:	100% di piena proprietà
OCCUPAZIONE DEL BENE:	non abitato dal proprietario e libero
CONSISTENZA (N. VANI):	3 vani oltre cucina, bagno e ripostiglio
SUPERFICIE UTILE:	87,36 mq
ALTEZZA UTILE:	2,95 m
SUPERFICIE LORDA:	99,35 mq
BALCONI, LOGGE E TERRAZZE	8,55 mq di veranda e 12,85 mq di balconi (n. 2)
SUPERFICIE COMMERCIALE:	104,02 mq considerata



(NORMA UNI 10750)	l'incidenza della veranda (60%) e dei balconi (25%)
ESPOSIZIONE:	sud-est , sud-ovest
ANNO DI COSTRUZIONE:	concessione edilizia n. 35 del 22/02/1986 e successive varianti n. 31/87 e n.29/88.  Autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 12 del 22/04/1988.
STATO DI CONSERVAZIONE:	buono
CARATTERISTICHE STRUTTURALI:	la struttura portante dell'edificio è in cemento armato normale, è formata da pilastri e travi tra loro solidali, con fondazioni a trave rovescia: gli orizzontamenti e le scale sono del tipo misto in laterizio e c.a. gettati in opera. La copertura è a terrazzo praticabile. Le murature perimetrali sono a camera d'aria con tavolati in laterizi forati, le tramezzature interne sono formate da tavolati in laterizi forati.
DOTAZIONE IMPIANTISTICA:	impianto elettrico sottotraccia; climatizzatore-pompa di calore nel vano attiguo al ripostiglio e cucina; riscaldamenti



	assenti; impianto di allarme disattivato e obsoleto.
DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE:	residenziale
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA E REGOLARITÀ URBANISTICA:	<p>dal certificato di destinazione urbanistica (v. all.A.4), si legge che il tratto di terreno su cui sorge l'edificio di cui l'appartamento in oggetto fa parte (fg. 57 part. 101 del Comune di Acireale) ricade, per la maggior parte, in Z.T.O. "B1" e per una piccola parte in "strada".</p> <p>Regolarità urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• volume non sanabile (a seguito di accorpamento della superficie della veranda alla cucina); regolarizzazione dell'abuso tramite la ricostruzione della parete divisoria tra cucina e veranda;</li> <li>• opere sanabili ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 (veranda); ripristino destinazione d'uso della porzione di balcone chiusa a veranda ed eliminazione</li> </ul>



	<p>lavanderia al suo interno;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• “opere interne” realizzate e <u>non comunicate</u>; sanzione pecuniaria ai sensi dell’art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016.</li> </ul>
VINCOLI:	<p>sul certificato di destinazione si legge che il terreno su cui è stato realizzato l’edificio per una piccola parte ricade in “strada”. Nello stesso certificato si legge, inoltre, che “ai sensi dell’art. 9 del D.P.R. 327/2001 a partire dal 13 dicembre 2008 sono decaduti i vincoli quinquennali sulle aree del P.R.G. preordinate all’esproprio”.</p>
FORMALITA’ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	<p>sul bene gravano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli di cui al precedente punto 1.1.</p>

## 1.6 QUESITO m): STIMA DEGLI IMMOBILI

### GENERALITA’

Per la stima dell’immobile in oggetto, tenuto conto che la più aggiornata dottrina e l’attuale pratica estimativa fanno riferimento generalmente alla superficie “commerciale” nella determinazione del valore di mercato di immobili, si adotterà la



norma UNI 10750 del 26/03/1998 per il computo della suddetta superficie commerciale.

In conformità alla norma UNI 10750 “*sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico)*”, per il calcolo della superficie commerciale si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;



- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile ed alle superfici complessive esterne, le quali comunque non devono eccedere il 30% delle interne.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, si determinerà la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima considerando l'incidenza della veranda "regolarizzata" (60% della superficie) e dei balconi (25% della superficie)

Quindi, per la stima dell'appartamento, si procederà sia con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, sia con il metodo sintetico comparativo (confronto diretto); dei due risultati omogenei si assumerà, come valore più probabile, quello risultante dalla loro media aritmetica.

I valori unitari ed i saggi di capitalizzazione di cui più appresso, scaturiscono da un'indagine effettuata in merito al canone di affitto ed al prezzo di vendita, alla data di stima, di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche paragonabili a quelle dell'immobile in questione, tenuto inoltre conto dei comodi (o caratteristiche peculiari) positivi o negativi dell'immobile stesso.



Nel caso specifico, oltre ai comodi negativi suddetti di cui si terrà conto in sede di stima, al valore più probabile determinato, si andranno a decurtare le spese relative all'adeguamento a norma degli impianti per come quantificati nel precedente paragrafo 1.4 e gli oneri relativi alla regolarizzazione degli abusi, per come determinati in seno al precedente paragrafo 1.3.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Nel calcolo della superficie commerciale dell'appartamento, il computo delle superfici coperte è stato effettuato tenendo conto, del 100% delle superfici calpestabili, del 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e del 50% delle superfici delle pareti perimetrali. È stata invece considerata l'incidenza della veranda, incidenza pari al 60% (verande – UNI 10750) e dei balconi pari al 25% (balconi e terrazze scoperti – UNI 10750).

Quindi:

$$\text{sup}_{\text{comm}} = 95,68 \text{ mq} + 8,55 \text{ mq} * 60\% \text{ (veranda)} + 12,85 \text{ mq} * 25\% \text{ (balconi scoperti)} = 104,02 \text{ mq}$$

### **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Con il metodo per capitalizzazione del reddito il valore V dell'immobile si ricava dall'espressione:

$$V = Rn/s$$

dove:

Rn: indica il reddito netto annuo,

s: indica il saggio di capitalizzazione,



Il reddito annuo netto capitalizzabile si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R_n = R_l - (Q+I_2)$$

dove:

$R_n$ : indica il reddito netto annuo,

$R_l$ : indica il reddito lordo annuo totale,

$Q$ : indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione, alle imposte sui fabbricati, all'amministrazione ed aliquota relativa ai mancati redditi dovuti ad eventuali periodi di sfitto ed inesigibilità, pari, nel caso in specie, complessivamente al 25% del canone annuo di affitto;

$I_2$ : indica gli interessi al 3% quali mancati redditi sul capitale di anticipazione:

$$I_2 = 0.5*(Q*0.03)$$

Il reddito annuo lordo totale è dato dalla somma delle rate mensili di affitto più gli interessi semplici delle rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno. Esso si ricava determinando direttamente il canone di affitto posticipato, cioè comprensivo degli interessi sulle singole rate al tasso commerciale del 3%, risolvendo l'espressione:

$$R_l = R*(12+0.03*(78/12))$$

dove  $R$  indica la rata mensile d'affitto.

Considerata la consistenza, tipologia ed ubicazione dell'immobile oggetto di stima, si ottengono i seguenti risultati:



<b>CANONE D'AFFITTO MENSILE</b>	
C= (al mq) €	4,50
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	
mq	104,02
<b>RATA MENSILE D'AFFITTO</b>	
R= €	468,09
<b>CANONE ANNUO</b>	
Ca= €	5.617,08
<b>REDDITO ANNUO LORDO TOTALE</b>	
R1= €	5.708,36
<b>SPESE</b>	
Q= €	1.404,27
<b>INTERESSI AL 3,0% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE</b>	
I2= €	21,06
<b>REDDITO NETTO ANNUO</b>	
Rn= €	4.283,02
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE</b>	
s=	0,030
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
V1= €	142.767,45

#### STIMA CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Facendo riferimento agli attuali valori “normali” di mercato di immobili con condizioni intrinseche (consistenza, grado e condizioni di finitura, servizi, orientamento, distribuzione degli ambienti, livello di piano, etc.) ed estrinseche paragonabili all'immobile oggetto di stima e tenuto conto delle caratteristiche e condizioni specifiche dello stesso, si ottengono i valori di cui appresso:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	
mq €	104,02
<b>VALORE UNITARIO</b>	
v =(€/mq) €	1.450,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
V2= €	150.829,00

#### MEDIA DEI RISULTATI

Facendo la media dei risultati omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) si ricava il



seguito più probabile valore attuale dell'appartamento oggetto di stima:

<b>PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</b>		
V1=	€	142.767,45
<b>METODO SINTETICO COMPARATIVO</b>		
V2=	€	150.829,00
<b>Vm=</b>	<b>€</b>	<b>146.798,23</b>

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Al valore ottenuto attraverso la media dei risultati omogenei (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto), occorre, ai fini della determinazione del valore dell'immobile da porre a base di vendita:

- detrarre i costi per adeguare l'impianto elettrico esistente (v. paragrafo 1.4);
- detrarre le spese e gli oneri necessari a regolarizzare l'immobile (v. par. 1.3);
- applicare la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (in misura tra il 15% e il 20%).



<b>VALORE IMMOBILE DA STIMA</b>		
V <sub>m</sub> =	€	146.798,23
<b>COSTI DI ADEGUAMENTO IMPIANTI</b>		
C <sub>impianti</sub> =	€	1.900,00
<b>PREZZO DI MERCATO</b>		
P <sub>m</sub>	€	<b>144.898,23</b>
<b>SPESE E ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI</b>		
O <sub>abus</sub> =	€	4.650,00
<b>RIDUZIONE PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA GARANZIA PER VIZI BENE VENDUTO</b>		
R (15% P <sub>m</sub> )=	€	21.734,73
V <sub>immobile</sub> =	€	118.513,49
in c.t.	€	<b>118.500,00</b>

Così operando il valore dell'immobile da porre a base di vendita risulta:

**V<sub>immobile</sub> = € 118.500,00** (in cifra tonda)

#### **1.7 QUESITO n): PIANO DI VENDITA**

Trattandosi di un unico immobile, di proprietà di un unico soggetto e tenuto conto delle caratteristiche dello stesso, la vendita avverrà in un unico lotto.

#### **1.8 QUESITO o): DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE CATASTALI**

Si è provveduto a fornire la documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno dell'immobile oggetto di stima al fine di evidenziarne la tipologia, le caratteristiche peculiari e lo stato dei luoghi. La documentazione fotografica risulta in allegato A.2 e in formato digitale nel CD allegato alla presente. In ordine alla pianta catastale essa si trova in allegato A.3.3.



## 1.9 QUESITO p e q) : VALUTAZIONE QUOTA DI PERTINENZA E PROGETTO DI DIVISIONE

Il signor XXXXXX possiede la piena proprietà dell'immobile in argomento e quindi, come già esposto nel superiore paragrafo 1.7, dovrà essere venduto per intero in un unico lotto.

## 2. CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, reperiti tutti i dati necessari, s'è provveduto alla determinazione del prezzo di mercato (Pm) dello stesso, tenendo conto dei comodi positivi (immobile con rifiniture di buona qualità) e negativi (appartamento disabitato e non sottoposto a costante manutenzione), detraendo altresì i costi necessari per l'adeguamento a norma dell'impianto elettrico.

Inoltre, in rapporto agli abusi riscontrati, sono stati valutati gli oneri per la regolarizzazione di detti abusi.

Il valore dell'immobile da porre a base di vendita risulta così determinato dal prezzo di mercato (Pm), detratti gli oneri per la regolarizzazione degli abusi esistenti, con un'ulteriore detrazione pari al 15%, interconnessa all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Si è ottenuto, pertanto, il seguente attuale valore dell'immobile da porre a base di vendita:

**appartamento per civile abitazione, sito in Acireale, via Torquato Tasso n. 4/A, posto al terzo piano (terza elevazione sul piano terra a botteghe) della scala A interno 14**

**$V_{\text{immobile}} = € 118.500,00$**



### 3. APPENDICE

Nella presente appendice si riportano:

- planimetria dell'immobile allo stato di fatto;
- planimetria dell'immobile con l'individuazione delle opere abusive realizzate;
- planimetria dell'immobile a seguito degli interventi necessari per la regolarizzazione urbanistica.

### 4. ALLEGATI

A.1 Verbali di sopralluogo

A.2 Documentazione fotografica

A.3 Documentazione acquisita presso l'U.T.E.

A.3.1 Visura catastale

A.3.2 Estratto di mappa catastale

A.3.3 Planimetria catastale

A.4 Certificato di destinazione urbanistica

A.5 Documentazione reperita presso l'Ufficio Settore Servizi demografici ed elettorali del Comune di Acireale

A.5.1 Certificato di residenza

A.5.2 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

A.6 Documentazione acquisita presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ispezioni ipotecarie

A.7 Copia atto di provenienza del 30/12/1988

A.8 Documentazione reperita presso l'U.T.C. di Acireale

A.8.1 Concessioni edilizie nn.35/86-31/87 e 29/88

A.8.2 Abitabilità/agibilità n. 12/88



A.8.3 Stralcio progetto (pianta piano tipo) di cui alla  
concessione di variante n.29/88

A.9 Copia tabelle millesimali e relativa relazione

Catania li 06/10/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. ing. Ugo Consoli)

