



## PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Francesco Criscenti, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°1974, ha ricevuto incarico di redigere perizia di stima relativa ad alcuni immobili di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] ricadenti in un fabbricato sito in Sant'Alessio Siculo (Me), Via Siena, che risultano iscritti in catasto al foglio n°4, particella n°215 sub 5 e sub 6.

Tali immobili rientrano in due procedure di esecuzione immobiliare riunite ed in particolare:

- 1) la n°252/18 promossa da [REDACTED] [REDACTED], con oggetto una unità immobiliare, di cui il signor [REDACTED] detiene solo la nuda proprietà, sita nel comune di Sant'Alessio Siculo (ME), Via Siena, censita al catasto fabbricati al foglio n. 4 particella n. 215 sub 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani;
- 2) la n°221/18, sempre promossa dai signori [REDACTED], con oggetto metà indivisa di una unità immobiliare sita nel comune di Sant'Alessio Siculo (ME), Via Siena, censito al catasto dei fabbricati al foglio 4, particella 215, sub 6, categoria lastrico solare, consistenza 68 mq.

-----

Esaminati i fascicoli, il sottoscritto C.T.U. inviava lettera raccomandata A.R. al sig. [REDACTED] (tornata indietro per compiuta giacenza) e P.E.C. all'avv. [REDACTED] fissando l'inizio delle operazioni peritali per il 07/02/2019, con appuntamento alle ore 16.15 sui luoghi.

In quella data (Verbale n°1) lo scrivente si è recato presso l'immobile di Via Siena in S.Alessio Siculo, in compagnia del geom. Vincenzo Pollicino, in qualità di



collaboratore del CTU. Nessuno era ovviamente presente delle parti in causa, per cui il sottoscritto si limitava ad un rilievo fotografico dell'esterno, rinviando quindi le operazioni peritali a data da destinarsi.

Successivamente, contattato telefonicamente il signor [REDACTED], in attesa di disponibilità dello stesso, si è eseguito un nuovo sopralluogo in data 10/04/2019, alle ore 10.30 (Verbale n°2). Alla presenza dello stesso signor [REDACTED] e del geom. Pollicino, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e della sovrastante copertura, prendendo appunti su fogli separati.

Si ritenevano quindi concluse le operazioni peritali, ma il CTU si riservava comunque la possibilità di effettuare eventuali nuovi rilievi, previo accordo telefonico con il signor [REDACTED].

In seguito, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Alessio per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, come anche all'Archivio Notarile di Catania per prendere visione dell'atto di compravendita, che comunque fu successivamente trasmesso dal signor [REDACTED]

-----

### **DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili da stimare fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con copertura in parte a terrazza ed in parte con tetto in tegole, sito in S.Alessio Siculo (ME), Via Siena, con ingresso da una stradina pedonale che parte dalla suddetta via.

Siamo nella zona centro nord del paese, lato mare rispetto alla Via Consolare Valeria (la strada principale del paese) in una zona quasi totalmente edificata.



I beni oggetto del pignoramento sono i seguenti: appartamento al secondo piano (sub5) e lastrico solare (sub 6).

L'accesso all'appartamento ed alla sovrastante terrazza avviene tramite scala esterna, che è in muratura, ad una rampa, dalla stradella sino al primo piano, mentre è di tipo a chiocciola, con struttura e gradini in ferro, dal primo piano sino al terrazzo; nel contratto di compravendita, è detto inoltre che la scala esterna, a partire dal primo piano, quindi quella in ferro, risulta di esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente stima.

Non è presente l'impianto di ascensore.

L'edificio, nel suo complesso, mostra esternamente segni di degrado; la scala in ferro presenta tracce di ruggine, senza però pregiudicarne la stabilità, mentre nei frontalini e sottobalconi si notano infiltrazioni con fessurazioni e distacchi di intonaco.

-----  
**REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato in oggetto fa parte di un progetto per la costruzione di due fabbricati (Corpo "A" e Corpo "B") per civile abitazione, a tre elevazioni f.t., siti in Via Siena, nel Comune di S.Alessio Siculo.

I lavori sono stati autorizzati Concessione Edilizia n.12 del 26/11/1980 e successive Varianti prot.954 del 24/06/1981 e prot.712 del 21/02/1983.

Il Comune di Sant'Alessio Siculo, rilasciava successivamente Autorizzazione di Abitabilità n.684 del 06/03/1984.

Gli immobili (appartamento e lastrico solare) oggetto della presente stima, fanno parte del fabbricato individuato in progetto come Corpo "A".



All'epoca dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, sono state rilevate alcune differenze nell'appartamento rispetto ai progetti approvati; si tratta comunque di difformità non essenziali.

Le differenze riguardano essenzialmente la zona di accesso alla camera da letto, pranzo-soggiorno e wc, con una disposizione delle porte di ingresso ai singoli vani leggermente diversa rispetto al progetto approvato; infine, il pilastro centrale lato nord risulta inglobato nella muratura (nel progetto risulta di spessore maggiore rispetto alla muratura).

-----

### REGOLARITA' CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente stima risultano iscritti in Catasto al Foglio 4, Particella 215 del Comune di Sant'Alessio Siculo, rispettivamente sub 5 (appartamento) e sub 6 (lastrico solare).

L'appartamento (sub 5) risulta di proprietà [REDACTED], con usufrutto al 50% ciascuno ai genitori, [REDACTED]. Ricade in categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani.

Del lastrico solare (sub 6), il signor [REDACTED] risulta invece proprietario per 1/2; l'altra metà indivisa appartiene alla sorella, [REDACTED]. La consistenza dell'immobile sarebbe di 68 mq.

Entrambi gli immobili provengono con Atto di Compravendita in Notar Francesco Doria del 01/07/1991.

La planimetria catastale dell'appartamento ricalca praticamente il progetto approvato dal Comune di Sant'Alessio; esistono quindi delle piccole differenze, già descritte, rispetto alla reale consistenza dell'immobile.



Per quanto riguarda il lastrico solare è necessario fare invece alcune considerazioni.

La planimetria catastale, depositata in catasto in data 27/11/1989, rappresenta una terrazza, estesa per tutta la superficie dell'appartamento sottostante, con indicata la superficie di 65,00 mq.; la visura catastale, avente la medesima data del 27/11/1989, indica un lastrico solare (o terrazza) avente la consistenza di 68,00 mq.

La realtà dei luoghi è che la copertura del fabbricato è invece costituita da un lastrico solare di circa 25,00 mq, lato ovest dello stabile, con accesso dalla scala a chiocciola esterna, mentre il resto della copertura è inclinata con tetto in tegole; il solaio dell'ultimo piano, copertura dell'appartamento sub 5, è comunque di tipo piano e il sottotetto non risulta accessibile né dall'interno né dal lastrico solare stesso.

La particolarità sta nel fatto che negli elaborati grafici allegati al progetto approvato dal Comune di Sant'Alessio, la copertura era prevista praticamente così come è stata riscontrata all'epoca del sopralluogo, cioè in parte a terrazza ed in parte con copertura a tetto; nella relazione tecnica del progetto di variante, è scritto appunto che "la copertura continuerà ad essere piana e solo metà di essa sarà resa calpestabile".

Nell'atto di acquisto del 1991, ben oltre la data di ultimazione del fabbricato, si dice invece che: ".i germani [REDACTED] accettanti, comprano in parti uguali: l'intera terrazza a terzo piano sovrastante l'appartamentino di cui sopra ..... con relativa aria libera, della superficie di circa mq.50.



Si riscontrano quindi situazioni discordanti, sia in termini descrittivi che di superfici, tra atto di compravendita e planimetria catastale con gli elaborati dei progetti approvati dal Comune di Sant’Alessio e stato dei luoghi.

-----

### PARAMETRI URBANISTICI

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Sant’Alessio, l’area oggetto della presente stima ricade totalmente in zona B2 (Zona omogenea di Completamento).

Dall’art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione, si riporta la destinazione d’uso delle zone “B” generiche:

*“Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ..... diverse dalle zone “A”. Oltre alla residenza, sono consentite le seguenti attività: commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere; studi professionali, uffici comunali ed uffici ad essi equiparabili; cliniche, case di riposo, di accoglienza e di recupero; pensioni turistiche, ostelli, alberghi ed attività per la ristorazione; attività artigianali di servizio alla residenza purché non rumorose ne nocive e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona; istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie e sportive; attività ricreative e per lo spettacolo; autorimesse. ....*

*Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di nuova edificazione su lotti liberi, demolizione e ricostruzione.....*



*In questa zona il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, ....., per i quali è necessaria la redazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.*

*In riconoscimento delle diverse caratteristiche, come appresso specificato, le zone B sono state distinte in zone B1, B2, B3 e B4 e per esse è stata determinata una corrispondente normativa di intervento. ....*

*Nella zona B2 non è consentita la sopraelevazione di edifici, o delle loro parti, realizzati entro i 5,00 ml dal confine con l'area demaniale.*

*E' obbligo rispettare il filo stradale esistente o gli eventuali ritiri o rettifiche di esso.....*

*Nelle zone territoriali B non sono ammessi volumi aggettanti ne bow-window su spazi pubblici.*

*Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione-ricostruzione, deve essere prevista all'interno del lotto (dentro o fuori l'edificio) un'area da vincolarsi a parcheggio privato pertinenziale che per forma e dimensione, dovrà essere effettivamente fruibile.*

*Per gli interventi di nuova edificazione l'area a parcheggio dovrà essere non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, mentre per gli interventi di demolizione-ricostruzione l'area a parcheggio dovrà essere non inferiore ad 1 mq per ogni 20 mc. ....”.*

*L'art.21 delle Norme di Attuazione regola in particolare le Zone omogenee di completamento B2 (dove rientra l'immobile da stimare), così definite:*

*“Vengono classificate ”Zone B2” le parti del tessuto urbano compatto, totalmente o parzialmente edificato, del nucleo centrale di S.Alessio, diverse*



dalle zone A e prevalentemente edificate con tipologia a cortina, sugli allineamenti stradali, in aderenza ed in buona parte coincidenti con le parti di territorio già classificate "B2" nel Programma di Fabbricazione.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione debbono osservare le seguenti prescrizioni:

a) l'indice di edificabilità fondiaria è fissato in:

a1) I.E.F.  $\leq mc/mq$  4,00 per edifici residenziali;

a2) I.E.F.  $\leq mc/mq$  5,00 per edifici destinati ad alberghi.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio residenziale ad attività alberghiera, è consentito un ampliamento dell'edificio fino al raggiungimento della cubatura di cui al punto a2. Nel caso in cui un edificio destinato ad albergo sia stato realizzato utilizzando la suddetta cubatura, non può essere concesso il cambio di destinazione ad altro uso.

b) Rc (rapporto di copertura) senza limitazioni;

c) l'altezza massima degli edifici è fissata in:

c1)  $H \leq 11$  ml e n° piani f.t.  $\leq 3$  per edifici residenziali;

c2)  $H \leq 14$  ml e n° piani f.t.  $\leq 4$  per edifici destinati ad alberghi.

d) De (distanza tra edifici):

d1) in aderenza  $o \geq$  ml 10,00 e comunque mai inferiore all'altezza dell'edificio più alto;

d2) ml 5,00 per solo locali adibiti a scale, corridoi, w.c., lavanderie, ripostigli e depositi.(con grata) o parete non finestrata.

e) eventuali distanze dei fabbricati dai confini del lotto:



*e1) Dc a confine o  $\geq$  ml 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'edificio più alto;*

*e2) nel caso di lotti prospettanti il confine del demanio marittimo:*

*Dc  $\geq$  ml 10 se la costruzione sorgerà sui confini laterali;*

*Dc  $\geq$  ml 5 se la costruzione sorgerà ritirata dai confini laterali.*

*f) distanze dalle strade:*

*f1) Ds  $\geq$  ml 5 dalla SS 114*

*f2) Ds  $\geq$  ml 3 da altre vie e spazi pubblici.*

*Per tutti gli interventi non è consentito realizzare corpi di fabbrica o parti di esso nelle aree destinate a verde privato.*

*Le aree eventualmente lasciate per ritiri lungo gli spazi pubblici, se stabilito nelle tavole di piano, dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità. Esse, così come le aree destinate a verde privato, rientrano comunque nella determinazione della cubatura realizzabile e del rapporto di copertura”.*

-----  
**STIMA DEGLI IMMOBILI**

**-- Criterio di Stima --**

Per la valutazione degli immobili si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo, effettuato sulla base di prezzi di mercato noti, relativi alla località in questione, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento ed oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e



manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. Inoltre, per il lastrico solare, si è tenuto conto dell'impossibilità di sopraelevare il fabbricato.

Per quanto riguarda le superfici, si traducono le superfici totali effettive della parte principale dell'unità immobiliare e quelle delle sue pertinenze in superficie commerciale, che è quella normalmente adottata per la compravendita e che è costituita dalla somma del 100% della superficie della parte principale dell'unità immobiliare con le superfici delle pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

#### **-- Fonti di Informazione --**

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile I semestre 2019, abitazioni civili, zona centrale, valore di mercato: min 1.100 €/mq, max 1.550 €/mq); acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati (valore medio di mercato da 1.200 a 1.500 €/mq).

-----

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, si è considerata una quotazione media, valida per immobili nuovi o ristrutturati, ricadenti nella stessa zona o in zone analoghe e con caratteristiche simili, pari a €/mq 1.400,00;.

-----



**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO****(Foglio n°4, Particella n°215, Sub 5)****- Descrizione dell'Immobile -**

L'appartamento al piano secondo, catastalmente individuato al foglio n°4, particella n°215, sub 5, ha una superficie lorda di mq 52 circa.

E' raggiungibile dalla scala a chiocciola in ferro che sbarca sul pianerottolo ove è ubicato il portoncino di ingresso.

Confina a Nord ed a Sud con altri fabbricati, ad Est con spazio libero di separazione tra Corpo "A" e Corpo "B" ed ad Ovest con area sovrastante la stradella che porta alla Via Siena.

E' composto da ingresso (indicato in progetto come studio), camera da letto, pranzo-soggiorno con angolo cottura e bagno; tutti i vani sono dotati di finestre o porte-finestre, ad eccezione del bagno, dotato di aerazione forzata e di finestra lucifera che affaccia nella zona dell'angolo cottura.

Vi sono due balconi, uno lato ovest, di mq 5,10, corrispondente al pianerottolo di ingresso, ed uno lato est, di mq 7,45, che affaccia sullo spazio che separa il Corpo "A" dal Corpo "B"; ai lati di questo secondo balcone sono state realizzate due chiusure con infissi in alluminio e vetro per ottenere dei piccoli ripostigli.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio (compreso il portoncino di ingresso) con avvolgibili in plastica.

La parete dell'angolo cottura presenta rivestimento in piastrelle, così come le pareti del bagno, che risulta dotato di lavabo, gabinetto, bidet e doccia.

Gli impianti sono a norma, non è presente l'impianto di riscaldamento ne di condizionamento e la fornitura di acqua calda avviene tramite scaldabagno.



Nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "F" con Prestazione energetica globale pari a 208.20 KWh/mq anno (vedasi Attestato di Prestazione Energetica allegato).

L'appartamento presenta praticamente in tutti gli ambienti evidenti tracce di umido proveniente dalla copertura, ma solo in corrispondenza della parte di tetto a tegole; il pranzo soggiorno e soprattutto il bagno risultano particolarmente interessati dall'umidità, mentre l'ingresso e la stanza da letto solo in un piccolo tratto sottostante la copertura a tetto.

-----  
**- Stima dell'Immobile -**

La superficie commerciale dell'appartamento risulta quindi essere:

- Superficie dell'unità immobiliare: mq 52,00
- Superficie commerciale dei balconi:  $(5,10+7,45) \times 0,25 = \text{mq } 3,14$

Superficie commerciale totale:  $\text{mq } 52,00 + \text{mq } 3,14 = \underline{\underline{\text{mq } 55,14}}$

Considerando una quotazione media di mercato, per analoghi immobili, nuovi o ristrutturati, pari a €/mq 1.400,00 si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$\text{mq } 55,14 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 77.196,00.$$

A causa delle condizioni dell'immobile precedentemente descritte si ritiene opportuna una decurtazione del 10%; ne deriva che il valore dell'immobile è di:

$$\text{€ } 77.196,00 \times 0,90 = \text{€ } 69.476,40.$$

Il sig. [REDACTED] è però titolare della sola nuda proprietà, in quanto i genitori [REDACTED], nato il 19/01/1936, e [REDACTED], nata il 20/07/1943, ne detengono l'usufrutto per la quota di 5000/10000 ciascuno.



Dalle tabelle attualmente in vigore, si ricava che, in considerazione dell'età degli usufruttuari, la percentuale per l'usufrutto è il 30%, mentre quella per la nuda proprietà è il 70%.

Si ottiene quindi che il valore della nuda proprietà di cui è titolare il sig. [REDACTED]

[REDACTED] è di:  $0,70 \times € 69.476,40 = € 48.633,48$ .

Applicando una riduzione del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto = 15% --->  $0,15 \times € 48.633,48 = € 7.295,02$ .

Valore della nuda proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  $€ 48.633,48 - € 7.295,02 = € 41.338,46$

-----  
**LASTRICO SOLARE**

**(Foglio n°4, Particella n°215, Sub 6)**

**- Descrizione dell'Immobile -**

Il piano di copertura dell'immobile, catastalmente individuato al foglio n°4, particella n°215, sub 5, è suddiviso in un lastrico solare con superficie calpestabile di circa 25,00 mq ed un tratto con copertura a falda inclinata e tegole di circa 40 mq.

E' raggiungibile solo dalla stessa scala a chiocciola in ferro lato ovest che sbarca direttamente nel tratto calpestabile, che risulta pavimentato con mattonelle di cemento.

Lato nord e sud del lastrico solare vi sono muri di gelosia, alti circa 2,00 mt, ad est confina con la parte alta della zona con copertura inclinata, mentre lato ovest si trova un tratto di parapetto in muratura nella zona della scala a chiocciola e una ringhiera metallica, che consente l'affaccio lato ovest.



La pavimentazione non sembra in cattive condizioni, ma la presenza di muschio ed erba al confine con i muretti perimetrali ed il distacco di alcuni tratti di zocchetto, così come le condizioni dei parapetti in muratura, evidenziano possibili problematiche di impermeabilizzazione del lastrico solare.

Nella stima sarà quindi necessario contemplare anche il rifacimento del pavimento e del sottostante strato impermeabilizzante.

-----  
**- Stima dell'Immobile -**

La stima è stata quindi fatta per i 25 mq di lastrico solare calpestabile, e considerando la stessa quotazione media di mercato utilizzata per l'appartamento, pari a €/mq 1.400,00, ma tenendo conto che la superficie commerciale del lastrico solare si considera pari al 25% della superficie reale, si ottiene: €/mq 1.400,00 x (mq 25 x 25% = 6,25 mq) = € 8.750,00.

A questo importo va detratto il costo di manutenzione del lastrico solare, quantificabile in 100 €/mq e quindi pari a € 2.500,00.

Il valore del lastrico solare di 25 mq circa risulta quindi pari a: € 8.750,00 - € 2.500,00 = € 6.250,00 (Euro seimila/00).

Considerando però che il signor ██████████ risulta proprietario solo per metà indivisa del lastrico solare, la sua quota è quantificabile in € 3.125,00.

Applicando una riduzione del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto = 15% ---> 0,15 x € 3.125,00 = € 468,75.

Valore di metà indivisa del lastrico solare, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.125,00 - € 468,75 = **€ 2.656,25**



## CONCLUSIONI

Ricapitolando, la stima degli immobili, in ditta [REDACTED], relativa alle procedure esecutive riunite n°252/18 e n°221/18 promosse da [REDACTED] è la seguente:

Nuda proprietà Appartamento al piano II (Fg.4, Part.215, sub 5) = € 41.338,46

Metà indivisa di Lastrico Solare (Fg.4, Part.215, sub 6) = € 2.656,25

Messina, 06/03/2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Ing. Francesco Criscenti)

