

Tribunale Civile di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima dei beni pignorati: risposte ai rilievi del debitore

Esecuzione Immobiliare n° 183/2021

Promossa da:
nei confronti di:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari

Esperto per la stima dei beni pignorati dott. ing. Laura Santoro

Via Croce,100-Aci Catena (CT)
PEC laura.santoro@ingpec.eu
Tel. 320.8711329



INDICE

1. PREMESSA	3
2. OSSERVAZIONI PERVENUTE PER LA PARTE ESECUTATA	5
3. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE PER LA PARTE ESECUTATA	12
4. CONCLUSIONI	23
5. APPENDICE 1	25



1. PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Laura Santoro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6230 con studio in Aci Catena Via Croce,100 - PEC laura.santoro@ingpec.eu in qualità di esperto per la stima degli immobili pignorati nominata con Decreto del 09/02/2023 premette quanto segue:

- ❖ in data 20/06/2023, entro i termini assegnati, depositava nel fascicolo telematico ed inviava per pec alle parti la relazione di stima immobiliare;
- ❖ in data 30/06/2023 pervenivano, da parte dell'avvocato rappresentante la parte esecutata, osservazioni alla relazione di cui sopra redatte dal geom. Salvatore Grasso;

30/06/23, 20:06

(750) Messaggi - Webmail PEC

TRIBUNALE CATANIA – Proc. Esecutiva immobiliare n. 183/2021

Da [REDACTED]
A **laura.santoro** <laura.santoro@ingpec.eu>
Data venerdì 30 giugno 2023 - 14:07

Preg.ma ing.,
in relazione alla procedura esecutiva di cui in oggetto, in cui Lei è stata nominata CTU, per la stima degli immobili oggetto di procedura esecutiva, in allegato si trasmettono, in nome per conto del sig. [REDACTED] le osservazioni redatte dal consulente del mio assistito, geom. Salvatore Grasso.
Cordialmente.
[REDACTED]



_CTP Tomasello Aci Castello DEF.pdf

- ❖ in data 02/07/2023, a seguito delle osservazioni pervenute, formulava la seguente Istanza al Giudice dell'esecuzione:



Tribunale di Catania

Sezione Sesta Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 183/2021

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari

Istanza al Giudice

Premesso che:

- con Decreto del 09/02/2023, notificato il 15/02/2023, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, la S.V. Ill.ma, nella qualità di Giudice dell'esecuzione, incaricava la sottoscritta dott. ing. Laura Santoro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6230 con studio in Aci Catena Via Croce,100 - PEC laura.santoro@ingpec.eu, di rispondere, in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati, ai diversi quesiti posti con il Decreto di nomina;
- la relazione di stima immobiliare redatta dalla sottoscritta è stata inviata alle parti e depositata nel fascicolo nei termini assegnati (20/06/2023);
- in data 30/06/2023 sono pervenute osservazioni alla relazione di cui sopra da parte dell'avvocato rappresentante la parte esecutata;
- l'udienza di comparizione delle parti è fissata per il 05/07/2023.

Ciò premesso la sottoscritta formula rispettosa istanza affinché Le vengano assegnati termini e modalità di risposta alle osservazioni pervenute.

Aci Catena, 02 luglio 2023

Con ossequio

L'esperto per la stima dei beni pignorati
dott. ing. Laura Santoro

- ❖ In data 06/07/2023, la G.E emetteva il seguente atto di fissazione udienza assegnando termini alla sottoscritta per il deposito delle risposte ai rilievi del debitore;



TRIBUNALE DI CATANIA – VI SEZ. CIVILE

Proc. N. 183/2021

LA G.E.,

letti gli atti,

visto l'art. 127 ter c.p.c.;

lette le note delle parti;

letta la consulenza;

rilevato che la consulente ha chiesto un termine per rispondere ai rilievi delle parti;

rilevato che in data 03/07/2023 è stata depositata opposizione all'esecuzione da parte del debitore;

P.Q.M.

Fissa la data del 15/01/2024 per trattare l'istanza di sospensione.

Concede termine alla consulente sino a trenta giorni prima dell'udienza per depositare le risposte ai rilievi del debitore.

Onera l'opponente alla notifica a controparte del ricorso e del presente provvedimento entro il 10/10/2023.

LA G.E.

Maria Angela Chisari

Quanto sopra premesso, con la presente relazione la sottoscritta risponde ai rilievi pervenuti da parte del debitore in data 30/06/2023.

2. OSSERVAZIONI PERVENUTE PER LA PARTE ESECUTATA

Si riporta integralmente di seguito la relazione, redatta dal geom. Salvatore Grasso, pervenuta con PEC del 30/06/2023, contenente i rilievi del debitore.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE
DELL'IMMOBILE, SUA CONSISTENZA E STATO DI
CONSERVAZIONE.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile oggetto di perizia è censito al C.E.U. Comune di
Aci Castello al Foglio 11 Particella 338, così suddiviso:

- SUB 3, Categoria A/7, Classe 2, consistenza 6,5 vani,
rendita catastale € 671,39 Piano S/1;
- SUB 4, Categoria C/1, Classe 1, consistenza 31 mq,
rendita catastale € 72,05 Piano S/1;

Entrambi in ditta a:

[REDACTED]

[REDACTED] residente ad Aci Castello in Via Giacinta
Pezzana n. 23 int. 41 (nuda proprietaria per ½ e proprietaria per ½),

- [REDACTED]

[REDACTED] residente ad Aci Castello in Via
Giacinta Pezzana n. 23 int. 41 (usufruttuaria per ½).

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE E STATO DI
CONSERVAZIONE.

L'immobile, nella sua interezza, è composto da un Piano
Interrato S/1 (Sub. 3 Abitazione e Sub. 4 Garage), da un Piano
Terra con corte esclusiva (Sub. 1 Abitazione) e Piano Primo
(Sub. 2 Abitazione). Tutti i piani sono comunicanti per il tramite
di una scala a chiocciola interna al corpo di fabbrica che parte
dal piano interrato ed arriva al piano primo senza essere
disimpegnata.

L'immobile è ubicato in zona periferica, a circa 1 km dal centro



di Aci Castello, la zona è carente dei più basilari servizi (panificio, macelleria, supermercato, ufficio postale, scuole, ecc.).

DESCRIZIONE.

A) Dal punto di vista catastale (secondo planimetrie e visure).

- SUB. 3, catastato come “Abitazione in Villino” (A/7) composto da un ampio vano di circa mq. 107, un piccolo vano di circa mq. 11, un piccolo disimpegno di circa mq. 4 da cui si accede al vicino Garage (Sub. 4) e alla Lavanderia di circa mq. 10, un Anti-W.C. di circa mq. 2, un W.C. di circa mq. 3 e un Ripostiglio interno di circa mq. 3, inoltre si trova un accessorio indiretto non comunicante adiacente alla porta d’ingresso di circa mq. 8, ulteriormente, tra l’ingresso della presente u.i.u. e l’ingresso del garage si trova un piccolo locale caldaia. Le altezze interne sono diverse e variano da m. 2,54 a m. 2,70. Infine, è rappresentata la scala a chiocciola internamente alla u.i.u. che dà accesso a tutti i piani e quindi a tutte le soprastanti unità, detta scala è inserita direttamente dentro il grande vano senza essere disimpegnata.

- SUB. 4, catastato come “Garage” (C/6) composto da un unico ambiente di circa mq. 31. L’altezza interna è di m. 2,70.

B) Dal punto di vista reale (secondo sopralluogo del sottoscritto effettuato in data 05/02/2023).

Si veda la Planimetria “Situazione Catastale”.

- SUB. 3, rilevato come pertinenza abitativa dei soprastanti appartamenti. Essa è composta da un ampio vano di circa mq. 107, un piccolo vano di circa mq. 11, un piccolo disimpegno di circa mq. 4 da cui si accede al vicino Garage (Sub. 4) e alla Lavanderia di circa mq. 10, un W.C. di circa mq. 2, un'altra



Lavanderia di circa mq. 3 e un Ripostiglio interno di circa mq. 3, inoltre si trova un accessorio indiretto non comunicante adiacente alla porta d'ingresso di circa mq. 8, ulteriormente, tra l'ingresso della presente u.i.u. e l'ingresso del garage si trova un piccolo locale caldaia che di fatto non centra nulla con la presente u.i.u. poiché è un locale tecnico comune a tutte le unità. Le altezze interne sono diverse e variano da m. 2,30 a m. 2,65. Infine, è rappresentata la scala a chiocciola internamente alla u.i.u. che dà accesso a tutti i piani e quindi a tutte le soprastanti unità, detta scala è inserita direttamente dentro il grande vano senza essere disimpegnata.

- SUB. 4, rilevato come “Garage” composto da un unico ambiente di circa mq. 31. L'altezza interna è di m. 2,30.

Si veda la Planimetria “Situazione Reale”.

DIFFERENZE TRA “SITUAZIONE CATASTALE”, “SITUAZIONE REALE” E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

- SUB. 3. L'unità è catastata come “Abitazione in Villino” (A/7), mentre nel “Certificato di Abitabilità” è definita come “Ufficio”. Di fatto l'unità immobiliare di cui al sub. 3, a parere dello scrivente, non può essere intesa come una abitazione indipendente, in quanto è diretta derivazione delle abitazioni soprastanti. In modo particolare, è una pertinenza dei soprastanti appartamenti in quanto non ha i requisiti igienico/sanitari né per essere una “Abitazione” e né per essere un “Ufficio”, inoltre è chiusa su tre lati, l'unico accesso avviene tramite una porta di normali dimensioni (circa cm. 90) preceduta da una piccola rampa di scale a scendere e quindi, può essere considerata soltanto come una “Cantina” (C/2). Le altezze interne rilevate sono totalmente difformi da quelle scritte sulla planimetria



catastale che di fatto sono più basse. Le finestre lato sud, sulla planimetria catastale sono rappresentate in modo errato in quanto sembrerebbero delle normali finestre posta ad un metro da terra ma nella realtà sono delle finestre poste in alto (sotto-trave) cosiddette a “Bocca di Lupo” che di fatto sono poco più che delle prese d’aria. Infine non risultano presentate domande di condono edilizio anche se, detta sanatoria non sarebbe stata assentibile per gli stessi motivi sopra esposti.

Dalla sopra delineata descrizione emerge in maniera evidente che l’unità immobiliare non può e non potrebbe mai avere le caratteristiche di abitazione in quanto non possiede le caratteristiche minime per potere essere utilizzata ad abitazione. Infatti l’unità immobiliare potrebbe essere utilizzata solamente come cantina e non potrebbe avere utilizzo di abitazione neanche procedendo ad effettuare lavori che potessero adibirla come civile abitazione.

- SUB. 4. L’unità è catastata come “Garage” e di fatto lo è. L’unica incongruenza rilevata è solamente l’altezza interna che di fatto è molto più bassa (40 cm. in meno).

DESCRIZIONE DELLO STATO GENERALE DI CONSERVAZIONE.

Nelle suddette unità sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita sulle pareti e sul pavimento, troviamo anche infiltrazioni d’acqua sul soffitto soprattutto dove la copertura è a terrazzo. Non risultano esserci state manutenzioni nell’arco dei suoi 50 anni di “vita”.



SUB. 3 = €/mq. 700,00 x 175 mq. = € 122.500,00 – 60%

= € 49.000

SUB. 4 = €/mq. 1.000,00 x 36 mq. = € 36.000,00 – 40%

= € 21.600

VALORE TOTALE = € 70.600,00



CONCLUSIONI

Il prezzo stimato dal CTU, a detta del sottoscritto, è sovrastimato per le seguenti motivazioni:

- il bene in oggetto è di fatto una cantina a servizio delle sovrastanti abitazioni,
- è comunicante ad esse tramite una scala interna e quindi al momento indivisibile, detta scala insiste direttamente all'interno dell'unità senza disimpegni,
- è non abitabile dal punto di vista igienico-sanitario in quanto non soddisfa né i requisiti delle altezze minime consentite per legge per le abitazioni e né i rapporti aero-illuminanti, in quanto le altezze sono inferiori al minimo di legge ovvero sono inferiori a m. 2,70 e sono presenti poche aperture e perlopiù a "Bocca di Lupo",
- è difforme dal punto di vista urbanistico in quanto il progetto non prevede un'abitazione a piano primo sottostrada.

Per quanto sopra esposto, l'immobile in oggetto è al momento invendibile come unità immobiliare separata.

Il prezzo di vendita stimato per entrambi gli immobili è di € 70.600,00 (Euro Settantamilaseicento/00).

Tanto dovevasi

Acireale, 27/06/2023

Il C.T.P.

Geom. Salvatore R. Grasso



Allegati:

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Planimetrie e Visure);
2. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
4. ELABORATI GRAFICI;
5. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI.



3. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE PER LA PARTE ESECUTATA

La sottoscritta (di seguito CTU) risponde per paragrafi alle osservazioni formulate dal geom. Salvatore Grasso (di seguito CTP).

CTP- Osservazioni paragrafo 1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE,
SUA CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile oggetto di perizia è censito al C.E.U. Comune di Aci Castello al Foglio 11 Particella 338, così suddiviso:

- SUB 3, Categoria A/7, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 671,39 Piano S/1;
- SUB 4, Categoria C/1, Classe 1, consistenza 31 mq, rendita catastale € 72,05 Piano S/ I;

Entrambi in ditta a:

- [redacted] nata a Catania il [redacted]
[redacted] residente ad Aci Castello in Via Giacinta Pezzana
n. 23 int. 41 (nuda proprietaria per 1/2 e proprietaria per 1/2),
- [redacted] nata a Catania [redacted]
[redacted] residente ad Aci Castello in Via Giacinta Pezzana
n. 23 int. 41 (usufruttuaria per 1/2).

CTU - Risposte alle osservazioni paragrafo 1

Si precisa che:

- il SUB 4, risulta censito al NCEU in Categoria C/6 e non C/1 come indicato dal CTP.
- dalla visura catastale non risulta indicata la residenza delle esecutate.

(cfr. Allegato 2 alla Relazione di stima depositata in data 20/06/2023).

CTP - Osservazioni paragrafo 2

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE E STATO DI
CONSERVAZIONE.

L'immobile, nella sua interezza, è composto da un Piano Interrato S/1 (Sub. 3 Abitazione e Sub. 4 Garage), da un Piano Terra con corte esclusiva (Sub. 1 Abitazione) e Piano Primo (Sub. 2 Abitazione). Tutti i piani sono comunicanti



per il tramite di una scala a chiocciola interna al corpo di fabbrica che parte dal piano interrato ed arriva al piano primo senza essere disimpegnata.

CTU - Risposta alle osservazioni paragrafo 2

Con riferimento alla esatta individuazione degli immobili pignorati, la sottoscritta conferma quanto riferito nella relazione di stima immobiliare depositata, rispondendo al **Quesito a)** e cioè:

Identificazione dei beni pignorati e coerenze.

Coerenze

Durante i sopralluoghi è stato rilevato che l'**immobile 1**, risultava facente parte del complesso edilizio denominato "*Glory Residence*", a cui si accede attraverso i cancelli posti sulla Via Giacinta Pezzana n. 23 e sulla S.S. 114 - Orientale Sicula s.n.

In particolare, l'immobile di cui sopra, posto al piano seminterrato (S1) ed individuato in catasto come sub. 3, risultava di fatto collegato, attraverso una scala interna, con i sovrastanti piani non oggetto di pignoramento (piano terra e piano primo individuati in catasto rispettivamente come sub. 1 e sub. 2) ed attraverso una porta interna, con l'attiguo **Immobile 2** (garage) individuato in catasto come sub. 4, quest'ultimo oggetto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti (atto di compravendita del 10/09/1981 e titoli abilitativi edilizi) risulta che l'**Immobile 1**, individuato in catasto come **sub 3**, è costituito dalla parte seminterrata, con destinazione d'uso "ufficio", di una unità immobiliare (individuata con la lettera "M"), con annesso giardinetto, disposta su tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo), e con garage di pertinenza. Dalla documentazione catastale l'unità immobiliare "M", pur in assenza di titolo abilitativo edilizio, risulta frazionata in più subalterni.

CTP- Osservazioni paragrafo 3

L'immobile è ubicato in zona periferica, a circa 1 km dal centro di Aci Castello, la zona è carente dei più basilari servizi (panificio, macelleria, supermercato, ufficio postale, scuole, ecc.).

CTU - Risposta alle osservazioni paragrafo 3

Si conferma che la stima del valore degli immobili pignorati, effettuata dalla sottoscritta nella Relazione di stima immobiliare depositata, ha puntualmente tenuto in considerazione le caratteristiche derivanti dalla loro collocazione nel territorio (cfr. TABELLA m.1.5 in ALLEGATO 10).

CTP- Osservazioni paragrafo 4

DESCRIZIONE.

- A) Dal punto di vista catastale (secondo planimetrie e visure).



- SUB. 3, catastato come "Abitazione in Villino" (A/7) composto da un ampio vano di circa mq. 107, un piccolo vano di circa mq. 11, un piccolo disimpegno di circa mq. 4 da cui si accede al vicino Garage (Sub. 4) e alla Lavanderia di circa mq. 10, un Anti-W.C. di circa mq. 2, un W.C. di circa mq. 3 e un Ripostiglio interno di circa mq. 3, inoltre si trova un accessorio indiretto non comunicante adiacente alla porta d'ingresso di circa mq. 8, ulteriormente, tra l'ingresso della presente u.i.u. e l'ingresso del garage si trova un piccolo locale caldaia. Le altezze interne sono diverse e variano da m. 2,54 a m. 2,70. Infine, è rappresentata la scala a chiocciola internamente alla u.i.u. che dà accesso a tutti i piani e quindi a tutte le soprastanti unità, detta scala è inserita direttamente dentro il grande vano senza essere disimpegnata.

- SUB. 4, catastato come "Garage" (C/6) composto da un unico ambiente di circa mq. 31. L'altezza interna è di m. 2,70.

CTU - Risposta alle osservazioni paragrafo 4

Si precisa che dal punto di vista catastale la planimetria relativa al Sub. 3 (oggetto di pignoramento) indica chiaramente che lo stesso, oltre a disporre di una scala interna di collegamento con gli altri piani (in catasto Sub 1 e Sub 2 non oggetto di pignoramento), dispone di ingresso autonomo dal vialetto esterno.

Al riguardo è importante evidenziare che tale autonomo ingresso è stato realizzato a fronte della variante al progetto, approvata dal competente Ufficio del Comune di Acì Castello in data 01/03/1980, con la quale, tra l'altro, la destinazione d'uso di parte del piano cantinato viene modificata da "cantina" ad "ufficio", così come poi confermato dal successivo Permesso di abitabilità/agibilità rilasciato in data 04/03/1980 (cfr. Allegati 7 e 8 alla Relazione di stima immobiliare).

CTP- Osservazioni paragrafo 5

B) Dal punto di vista reale (secondo sopralluogo del sottoscritto effettuato in data 05/02/2023).

Si veda la Planimetria "Situazione Catastale".

- SUB. 3, rilevato come pertinenza abitativa dei soprastanti appartamenti. Essa è composta da un ampio vano di circa mq. 107, un piccolo vano di circa mq. 11, un piccolo disimpegno di circa mq. 4 da cui si accede al vicino Garage (Sub. 4) e alla Lavanderia di circa mq.10, un W.C. di circa mq.2, un'altra Lavanderia di circa mq. 3 e un Ripostiglio interno di circa mq. 3, inoltre si trova un accessorio indiretto non comunicante adiacente alla porta d'ingresso di circa mq. 8, ulteriormente, tra l'ingresso della presente u.i.u. e l'ingresso del



garage si trova un piccolo locale caldaia che di fatto non centra nulla con la presente u.i.u. poiché è un locale tecnico comune a tutte le unità. Le altezze interne sono diverse e variano da m. 2,30 a m. 2,65. Infine, è rappresentata la scala a chiocciola internamente alla u.i.u. che dà accesso a tutti i piani e quindi a tutte le soprastanti unità, detta scala è inserita direttamente dentro il grande vano senza essere disimpegnata.

SUB. 4, rilevato come "Garage" composto da un unico ambiente di circa mq. 31. L'altezza interna è di m. 2,30.

Si veda la Planimetria "Situazione Reale".

Risposta CTU alle osservazioni paragrafo 5

Il CTP di parte esecutata nella sua descrizione della situazione reale degli immobili pignorati, fa riferimento ad una planimetria "*Situazione reale*" che non allega alle osservazioni.

La sottoscritta in merito allo stato di fatto in cui si trovano gli immobili pignorati conferma quanto puntualmente riferito e precisato con le osservazioni A, B, C, C1, C2, C3 C4, C5, C6, C7, D, D1 e D2, nella Relazione di stima immobiliare depositata, rispondendo al **Quesito i)** (cfr. pagg. 19-20-21 della Relazione di stima immobiliare) e cioè:

L'immobile 1 (part. 338, sub.3) costituisce una frazione catastale dell'unità immobiliare che, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita, viene individuata con la lettera "M", e che catastalmente risulta invece frazionata come di seguito:

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 1 graffata con la particella 712;

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 2;

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 3 (Immobile 1 pignorato);

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 4 (Garage- Immobile 2 pignorato).

L'unità immobiliare (u.i.) individuata con la lettera "M" occupa la parte sud-est della palazzina, composta da due u.i. affiancate che, a sua volta, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita del 10/09/1981, viene individuata con le lettere "M-N". Detta palazzina è stata edificata alla fine degli anni settanta, con struttura in cemento armato ed è composta da un piano seminterrato e da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), oltre ad una terrazza. L'edificio è stato costruito a fronte della **Licenza di Costruzione** (variante) del 22/05/1976 (domanda prot. 14510 del 30/12/1974) e successive varianti del 27/03/1979 e del 01/03/1980. Il "*Permesso di abitabilità*" dell'intero complesso edilizio e di "agibilità" dei piani seminterrati è stato rilasciato in data 04/03/1980 (cfr. **ALLEGATO 8**).

Osservazioni CTU (CFR. ALLEGATI 7-8-9)

Osservazione A

Dalla documentazione visionata c/o il competente Ufficio del Comune di Aci Castello non è stata riscontrata alcuna autorizzazione al frazionamento dell'unità immobiliare "M".



Osservazione B.

Dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**Immobile 1** (sub. 3) risulta collegato come da progetto, attraverso una scala interna, con i sovrastanti sub. 1 e sub. 2 (non oggetto di pignoramento), ed attraverso una porta interna con l'attiguo garage (sub. 4 - **Immobile 2** oggetto di pignoramento).

Osservazione C

Dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**Immobile 1** presenta altezze dei locali diverse da quelle di progetto ed in particolare:

C.1 L'altezza della **Zona C** risulta di circa m 2,63 a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale;

C.2 L'altezza della **Zona D**, con controsoffitto, risulta di circa m 2,40 (ma presumibilmente di m 2,63 senza controsoffitto) a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale;

C.3 L'altezza della **Zona B**, risulta di circa m 2,45 a fronte di m 2,40 rilevata dagli elaborati di progetto, e di m 2,54 indicata nella planimetria catastale;

C.4 L'altezza della **Zona A**, dotata di controsoffitto, si presume possa essere di circa m 2,45 a fronte di m 2,40 indicata negli elaborati di progetto e di m 2,54 indicata nella planimetria catastale;

C.5 L'altezza del **Locale 2** risulta di circa m 2,28 a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale;

C.6 L'altezza del **Disimpegno**, dotato di controsoffitto, risulta di circa m 2,26 (presumibilmente di m 2,28 senza controsoffitto) a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale;

C.7 L'altezza dei locali accessori (**Locale1, Antibagno, WC, Ripostiglio**) risulta di circa m 2,63 a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale (solo per il Locale 1);

Osservazione D

Dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**Immobile 1** presenta le seguenti ulteriori difformità rispetto al progetto approvato ed in particolare:

D.1 Il **Locale 3**, pur rappresentato nella planimetria catastale, non risulta rappresentato negli elaborati di progetto;

D.2 Il **Locale 4**, non risulta rappresentato negli elaborati di progetto.

CTP- Osservazioni paragrafo 6

DIFFERENZE TRA "SITUAZIONE CATASTALE", "SITUAZIONE REALE" E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

- SUB. 3. L'unità è catastata come "Abitazione in Villino" (A/7), mentre nel "Certificato di Abitabilità" è definita come "Ufficio". Di fatto l'unità immobiliare di cui al sub. 3, a parere dello scrivente, non può essere intesa come una abitazione indipendente, in quanto è diretta derivazione delle



abitazioni soprastanti. In modo particolare, è una pertinenza dei soprastanti appartamenti in quanto non ha i requisiti igienico/sanitari né per essere una "Abitazione" e né per essere un "Ufficio", inoltre è chiusa su tre lati, l'unico accesso avviene tramite una porta di normali dimensioni (circa cm. 90) preceduta da una piccola rampa di scale a scendere e quindi, può essere considerata soltanto come una "Cantina" (C/2). Le altezze interne rilevate sono totalmente difformi da quelle scritte sulla planimetria catastale che di fatto sono più basse. Le finestre lato sud, sulla planimetria catastale sono rappresentate in modo errato in quanto sembrerebbero delle normali finestre posta ad un metro da terra ma nella realtà sono delle finestre poste in alto (sotto-trave) cosiddette a "Bocca di Lupo" che di fatto sono poco più che delle prese d'aria. Infine non risultano presentate domande di condono edilizio anche se, detta sanatoria non sarebbe stata assentibile per gli stessi motivi sopra esposti. Dalla sopra delineata descrizione emerge in maniera evidente che l'unità immobiliare non può e non potrebbe mai avere le caratteristiche di abitazione in quanto non possiede le caratteristiche minime per potere essere utilizzata ad abitazione. Infatti l'unità immobiliare potrebbe essere utilizzata solamente come cantina e non potrebbe avere utilizzo di abitazione neanche procedendo ad effettuare lavori che potessero adibirla come civile abitazione.

CTU - Risposta alle osservazioni paragrafo 6

La sottoscritta conferma quanto riferito nella Relazione di stima immobiliare depositata, nella quale ha puntualmente descritto e rappresentato graficamente le differenze esistenti tra la planimetria catastale dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla variante al progetto approvata dal competente Ufficio del Comune di Aci Castello in data 01/03/1980 con la quale, tra l'altro, la destinazione d'uso di parte del piano cantinato viene modificata da "cantina" ad "ufficio", così come poi confermato dal successivo certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 04/03/1980 (cfr. Allegati 7 e 8 alla Relazione di stima immobiliare).

Si osserva che Il CTP di parte debitrice afferma, con evidente contraddizione che: "...l'unità immobiliare potrebbe essere utilizzata solamente come cantina e non potrebbe avere utilizzo di abitazione neanche procedendo ad effettuare lavori che potessero adibirla come civile abitazione".

A prescindere da quanto sopra, Il CTP di parte debitrice, ritenendo che per il Sub 3, non potrebbe essere riconfermata l'attuale destinazione d'uso, ritiene che la stima dell'immobile andrebbe effettuata attribuendo ad esso la categoria di cantina (C2) anziché di appartamento (A7), come censito in catasto, o di "Ufficio con servizio igienico, lavanderia e ripostiglio...", come indicato nel *Permesso di abitabilità* rilasciato il 04/03/1980, nel quale, tra l'altro si precisa che "***i piani seminterrati sono agibili per l'uso indicato***".

La sottoscritta nella propria relazione ha stimato i costi di messa a ripristino dell'immobile nello stato di progetto al fine di riprodurre il più possibile le condizioni nelle quali era stato rilasciato il Permesso di abitabilità/agibilità con le destinazioni d'uso in esso indicate, non procedendo



quindi ad un declassamento dell'immobile ma precisando che:” *l'adeguatezza degli interventi individuati è sempre subordinata al parere degli Uffici ed Enti competenti*”.

CTP- Osservazioni paragrafo 7

- SUB. 4. L'unità è catastata come "Garage" e di fatto lo è. L'unica incongruenza rilevata è solamente l'altezza interna che di fatto è molto più bassa (40 cm. in meno).
- DESCRIZIONE DELLO STATO GENERALE DI CONSERVAZIONE.
- Nelle suddette unità sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita sulle pareti e sul pavimento, troviamo anche infiltrazioni d'acqua sul soffitto soprattutto dove la copertura è a terrazzo. Non risultano esserci state manutenzioni nell'arco dei suoi 50 anni di "vita".

CTU - Risposta alle osservazioni paragrafo 7

La sottoscritta nella propria relazione di stima ha provveduto a stimare puntualmente il valore degli immobili pignorati anche in relazione alla loro vetustà e stato di conservazione.

Il CTP al riguardo degli immobili oggetto di perizia afferma che “*Non risultano esserci state manutenzioni nell'arco dei suoi 50 anni di "vita"*, ma ciò viene contraddetto dal fatto che gli immobili presentano, tra l'altro, variazioni delle altezze interne rispetto a quelle di progetto (accertate in sede di rilascio del Permesso di abitabilità) ed a quelle indicate nelle planimetrie catastali: ciò evidentemente non può che essere frutto di interventi manutentivi. Inoltre, dai sopralluoghi effettuati, il Sub 3 presenta uno stato di conservazione e di rifinitura che ragionevolmente si ritiene non possa risalire all'epoca della costruzione (cfr. **report fotografico in Allegato 1**), mentre la presenza di esiti di pregressa infiltrazione di umidità risulta limitato al locale lavanderia (piccolo accessorio del Sub 3) ed al garage (Sub 4).

CTP - Osservazioni paragrafo 8

VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Oggi alla luce delle difformità rilevate l'immobile risulta essere invendibile per le varie difformità riscontrate sopra descritte e soprattutto in quanto, essendo un piano sotto terra, può fungere solamente da cantina e/o taverna asservita alle abitazioni soprastanti.

Non vi è congruità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale.

Bisogna sanare la rappresentazione catastale di entrambe le unità, bisogna inoltre sanare dal punto di vista urbanistico e catastale la destinazione d'uso del Sub. 3 in quanto non è un Villino (A/7) e non è nemmeno un Ufficio (A/10), di fatto potrebbe solo essere una Cantina e/o una Taverna (C/2).

Si considerano i valori della "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" rilasciata dalla "Agenzia delle Entrate". riferiti al 1^o semestre del 2022 (di cui si allegano copie). Per il Sub. 3 (Cantina) si prende il valore di €/mq.



700 (Sup. Lorda) mentre per il Sub. 4 (Garage) si prende il valore di €/mq.
1000 (Sup. Lorda).

Coefficienti riduttivi applicati:

- _ Espletamento pratiche amministrative e catastali = -20%,
- _ Stato di conservazione = -10%
- Luminosità = -5%,
- _ Esposizione = -10%,
- _ Età Edificio (oltre 40 anni) = -15%,

Quindi abbiamo:

- _ Sub. 3 = -60%,
- _ Sub. 4 = -45%

SUB. 3 = €/mq. 700,00 x 175 mq. = € 122.500,00 - 60%
= € 49.000

SUB. 4 = €/mq. 1.000,00 x 36 mq. = € 36.000,00 - 40%
= € 21.600

VALORE TOTALE = € 70.600,00

CONCLUSIONI

Il prezzo stimato dal CTU, a detta del sottoscritto, è sovrastimato per le seguenti motivazioni:

- il bene in oggetto è di fatto una cantina a servizio delle sovrastanti abitazioni,
- è comunicante ad esse tramite una scala interna e quindi al momento indivisibile, detta scala insiste direttamente all'interno dell'unità senza disimpegni,
- è non abitabile dal punto di vista igienico-sanitario in quanto non soddisfa né i requisiti delle altezze minime consentite per legge per le abitazioni e né i rapporti aeroilluminanti, in quanto le altezze sono inferiori al minimo di legge ovvero sono inferiori a m. 2,70 e sono presenti poche aperture e perlopiù a "Bocca di Lupo",
- è difforme dal punto di vista urbanistico in quanto il progetto non prevede un'abitazione a piano primo sottostrada.
- Per quanto sopra esposto, l'immobile in oggetto è al momento invendibile come unità immobiliare separata.

Il prezzo di vendita stimato per entrambi gli immobili è di € 70.600,00 (Euro Settantamilaseicento/00).

Tanto dovevasi



Acireale, 27/06/2023

11 C.T.P.

Geom. Salvatore R. Grasso

Risposta CTU alle osservazioni paragrafo 8

Si ribadisce che la sottoscritta ha stimato il valore degli immobili tenendo conto dei costi degli interventi di messa a ripristino degli stessi nello stato di progetto, ciò al fine di riprodurre il più possibile le condizioni nelle quali era stato rilasciato il Permesso di abitabilità/agibilità (con le destinazioni d'uso in esso indicate). Non si è proceduto, quindi, ad un declassamento di immobili, precisando però che: " *l'adeguatezza degli interventi individuati è sempre subordinata al parere degli Uffici ed Enti competenti*".

Il CTP di parte debitrice, riferendosi al Sub 3, afferma che l'immobile nelle condizioni in cui si trova risulta invendibile, precisando che lo stesso potrebbe essere declassato dall'attuale Categoria catastale A7 alla Categoria C2 e procede successivamente alla stima del suo valore applicando **un criterio che non può essere condiviso.**

Il CTP, infatti:

Per il Sub 3

- A- **fa riferimento al valore minimo di vendita** [€/mq. 700 (Sup. Lorda)] rilevato dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2022 per immobili classificati "Magazzini";
- B- con riferimento alle stesse tabelle, ignora il valore massimo [€/mq. 1.100 (Sup. Lorda)] e soprattutto quello medio [€/mq. 900 (Sup. Lorda)];
- C- procede poi ad operare su detto **valore minimo** una serie di detrazioni percentuali che arrivano a contabilizzare una riduzione complessiva del valore dell'immobile del 60% (cioè - € 73.000,00), di cui il 20% (cioè - 24.000,00 €) **per pratiche amministrative e catastali;**

Per il Sub 4

- D- **fa riferimento al valore minimo di vendita** [€/mq. 1.000 (Sup. Lorda)] rilevato dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2022 per immobili classificati "Autorimesse";
- E- con riferimento alle stesse tabelle, ignora il valore massimo [€/mq. 1.500 (Sup. Lorda)] e soprattutto quello medio [€/mq. 1.250 (Sup. Lorda)];
- F- procede poi ad operare su detto **valore minimo** una detrazione complessiva del - 45%, non meglio specificata, per poi contabilizzarla **inspiegabilmente** al - 40%.

La scrivente, come puntualmente riferito nella relazione depositata, avendo rilevato che:

20

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230



- dallo stato dei luoghi il Sub 4 ed il Sub 3 (entrambi oggetto di pignoramento) risultavano direttamente comunicanti e che quest'ultimo risultava anche direttamente comunicante con il sovrastante Sub 1 (non oggetto di pignoramento);
- dalla planimetria catastale del Sub 3 l'intercomunicazione tra Sub 3 e Sub 1 risultava ben rappresentata;
- dagli elaborati grafici di progetto gli immobili di cui sopra risultavano tutti comunicanti tra essi, in quanto appartenenti ad un'unica unità immobiliare come confermato anche dall'atto di compravendita e dal Permesso di abitabilità/agibilità;
- dalla documentazione visionata non risulta essere stato rilasciato titolo abilitativo edilizio per il frazionamento dell'unità immobiliare di cui sopra in più subalterni;
- il Permesso di abitabilità/agibilità assegnava al piano cantinato (oggi Sub 3) la destinazione d'uso di Ufficio con accessori;
- dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi è stata riscontrata nei Sub 3 e Sub 4 una diversa altezza interna rispetto agli elaborati di progetto nonché l'ostruzione di una finestra del Sub 3 derivante dalla presenza di un manufatto non presente nel progetto approvato;

ha eseguito la stima degli immobili pignorati tenendo conto del costo di alcuni Interventi correttivi (CFR. TABELLA i.1) finalizzati principalmente a ripristinare le condizioni minime che, in data 04/03/1980, hanno consentito il rilascio del Permesso di abitabilità/agibilità per gli immobili di cui sopra.

In particolare, gli interventi individuati riguardano il ripristino delle altezze di progetto (o minime), modificate probabilmente a seguito di ristrutturazione interna, la separazione del subalterno pignorato (sub 3) dagli altri (sub 1 e sub 4) e la demolizione dei locali non previsti negli elaborati di progetto.

Nella relazione peritale è stato precisato inoltre che l'adeguatezza degli interventi individuati è sempre subordinata al parere degli Uffici ed Enti competenti.

Al riguardo dell'immobile pignorato, censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - **Subalterno 3** – Categoria A/7 Abitazione in villini – Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1 – Superficie catastale 169 m², il consulente di parte esecutata, dichiara che lo stesso debba essere stimato come magazzino/cantina (Cat. C2) ed applicando un metodo di stima non condivisibile (cfr. motivi A – B - c) giunge ad individuare un prezzo di vendita di **49.000,00 €**.

La sottoscritta, tenuto conto delle osservazioni della parte debitrice, ma soprattutto del fatto che l'adeguatezza degli interventi finalizzati a ripristinare le condizioni minime che, in data 04/03/1980, hanno consentito il rilascio del Permesso di abitabilità/agibilità con il quale si assegnava all'immobile la destinazione d'uso di "ufficio con accessori" è sempre subordinata ad una specifica progettazione ed al parere degli Uffici competenti, ritiene prudenzialmente di riconsiderare la stima dell'immobile pignorato, declassandolo interamente alla Cat. C2 e di limitare i costi stimati per gli "interventi correttivi" solamente alla separazione dell'immobile pignorato dagli altri immobili ed alla rimozione dei manufatti non previsti nel progetto approvato.



Per quanto sopra, in **APPENDICE 1** alla presente relazione, è stata redatta una nuova stima del valore di detto immobile dalla quale si rileva che l'immobile considerato interamente come magazzino/cantina - Categoria catastale C2:

- ✚ ha una Superficie commerciale armonizzata di 168 m²;
- ✚ ha un valore di mercato di 142.724,91 € che, al netto riduzione da applicare per assenza di garanzie (15%), delle spese stimate per separazione dell'immobile dalle altre unità immobiliari, per la demolizione dei manufatti non previsti nel progetto approvato e per gli oneri condominiali insoluti, si riduce al valore arrotondato di 110.295,00 € (CFR. TABELLA m.1.10 bis tratta dall'Appendice alla presentepresente relazione):

TABELLA m.1.10 bis (Appendice 1)

Valore di mercato [€]	143.177,51
Riduzione applicata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto [%]	15
Spese stimate per separazione immobili e ripristini [€]	11.137,65
Spese condominiali insolute (stima quota parte 25%)[€]	267,34
Valore stimato per l'immobile [€]	110.295,89
Valore stimato per l'immobile [€/m ²]	656,52

Dalla nuova stima effettuata si evince che il valore dell'immobile **Subalterno 3**, considerato in parte come “*ufficio con accessori*” (coerentemente con la destinazione d'uso rilevata dal Permesso di abitabilità/agibilità) e per altra parte come cantina (cfr. stima depositata), e quello in cui l'immobile viene considerato interamente come *magazzino/cantina* (cfr. APPENDICE 1) risultano quasi coincidenti: **differenza rilevata 1.264,00 €** (CFR. TABELLA seguente).

SUB 3		S. C. armonizzata	€/m ²
(a) Valore da stima depositata (cfr.TABELLA m.1.10)	111.560,00 €	142	785,63
(b) Valore da stima Appendice (cfr.TABELLA m.1.10 bis)	110.296,00 €	168	656,52
(c) Differenza (a-b)	1.264,00 €		
(d) Differenza percentuale [(c/a)x100]	1,13		

La piccola differenza di valore rilevata tra le due stime deriva:

- dal fatto che il costo dei lavori da sostenere per ricondurre l'immobile nelle condizioni presenti all'atto del rilascio del Permesso di abitabilità/agibilità risulta sensibilmente maggiore rispetto a quello derivante dalla sola separazione degli immobili e dalla demolizione dei manufatti non previsti in progetto;
- dai diversi valori e dimensioni delle “*Superfici commerciali armonizzate*” da tenere in considerazione nelle due diverse stime;
- dai diversi risultati delle tabelle di merito ricavate dal confronto dell'immobile con unità immobiliari appartenenti alla categoria “ufficio” oppure alla categoria “cantina/magazzino”.



Al riguardo dell'immobile pignorato, censito al N.C.E.U. - Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - **Subalterno 4** – Categoria C/6 Autorimessa – Classe 1 - Consistenza 31 m² - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1- il consulente di parte esecutata applicando un metodo di stima non condivisibile (cfr. motivi D – E - F) giunge ad un valore di **21.600,00 €**.

La sottoscritta nella relazione di stima depositata, applicando i criteri di valutazione in essa esposti, ed ancora confermati, ha stimato un prezzo di vendita dell'immobile (al netto delle spese di ripristino, degli oneri condominiali insoluti e della riduzione del 15% per assenza di garanzie del bene venduto) di **21.266,02 €**.

TABELLA m.2.10

Valore di mercato [€]	32.667,00
Riduzione applicata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto [%]	15
Spese stimate per ripristini [€]	6.394,00
Spese condominiali insolute (stima quota parte 10%)[€]	106,93
Valore stimato per l'immobile [€]	21.266,02
Valore stimato per l'immobile [€/m ²]	625,47

4. CONCLUSIONI

Stima del valore dell'immobile 1 censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - **Subalterno 3** – Categoria A/7 Abitazione in villini – Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1.

La sottoscritta:

- ✓ tenuto conto delle osservazioni della parte debitrice;
- ✓ tenuto conto del fatto che l'adeguatezza degli interventi finalizzati a ripristinare le condizioni minime che, in data 04/03/1980, hanno consentito il rilascio del Permesso di abitabilità/agibilità con il quale si assegava all'immobile la destinazione d'uso di "ufficio con accessori" è sempre subordinata ad una specifica progettazione ed al parere degli Uffici competenti;
- ✓ considerando, in ogni caso, non condivisibile il metodo di stima del valore dell'immobile adottato dal consulente di parte esecutata (cfr. Risposta CTU alle osservazioni paragrafo 8 - motivi A-B-C);

ritiene prudenzialmente di riconsiderare la stima dell'immobile pignorato, declassandolo interamente alla Cat. C2 (magazzino/cantina) e di limitare i costi stimati per gli "interventi correttivi" solamente alla separazione dell'immobile pignorato dagli altri immobili ed alla rimozione dei manufatti non previsti nel progetto approvato.

Per quanto sopra, in **APPENDICE 1** alla presente relazione, è stata aggiornata la stima del valore di detto immobile dalla quale si rileva che lo stesso, considerato completamente come magazzino/cantina Categoria catastale C2:

- ✚ ha una Superficie commerciale armonizzata di 168 m²;



- ✚ ha un valore di mercato di 142.724,91 € che, al netto riduzione da applicare per assenza di garanzie (15%), delle spese stimate per separazione dell'immobile dalle altre unità immobiliari, per la demolizione dei manufatti non previsti nel progetto approvato e per gli oneri condominiali insoluti, si riduce al valore arrotondato di 110.296,00 € (CFR. TABELLA m.1.10 bis tratta dall'Appendice alla presente relazione):

TABELLA m.1.10 bis- Appendice 1

Valore di mercato [€]	143.177,51
Riduzione applicata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto [%]	15
Spese stimate per separazione immobili e ripristini [€]	11.137,65
Spese condominiali insolute (stima quota parte 25%)[€]	267,34
Valore stimato per l'immobile [€]	110.295,89
Valore stimato per l'immobile [€/m ²]	656,52

Valore dell'immobile = 110.296,00 € (arrotondato)

(CFR. APPENDICE 1)

Come già precisato nel contesto della “Risposta CTU alle osservazioni paragrafo 8”, il valore dell'immobile stimato in **APPENDICE 1**, risulta di pochissimo inferiore rispetto a quello stimato nella relazione depositata (-1.264,00 €, circa 1%).

Per quanto riferito, la sottoscritta chiede all'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione di poter aggiornare conseguentemente la relazione di stima depositata.

Stima del valore dell'immobile 2 censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 – Categoria C/6 Autorimessa – Classe 1 - Consistenza 31 m² - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello.

La sottoscritta:

- ✓ tenuto conto di quanto prima riferito rispondendo alle osservazioni del consulente di parte esecutata;
- ✓ ritenendo non condivisibile il metodo di stima del valore dell'immobile adottato dal consulente di parte esecutata (cfr. Risposta CTU alle osservazioni paragrafo 8 - motivi D-E-F)
- ✓ conferma la stima del valore dell'immobile esposta nella propria relazione depositata.

Valore dell'immobile = 21.266,00 € (arrotondato)



5. APPENDICE 1

Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile 1

Censito al N.C.E.U.

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	338	3	A/7	2	6,5 vani	Totale: 169 m ² ; Totale escluse aree scoperte 169 m ²	Euro 671,39
Via Litoranea Catania Aci Catello - Piano S1							

TABELLA L.1 (bis)

Superfici principali				S.C.
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m ²	m ²
Magazzino	100%	Muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm	167,04	167,04
				-
Superfici vani accessori e parcheggi				S.C.
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m ²	m ²
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50	5,45	0,82
TOTALE				167,86

RISPOSTE AI QUESITI m – m1

Secondo la direttiva europea 91/674, "Il valore di mercato è il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo o costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per negoziazione per un normale periodo commisurato dalla sua natura".

In accordo con tale definizione, si è proceduto alla stima del valore degli immobili pignorati applicando i criteri di seguito specificati.

1° Criterio

Valutata la consistenza dei luoghi, tenuto debito conto dello stato dell'immobile, delle condizioni del mercato immobiliare della zona, delle offerte di vendita pubblicate dalle principali Agenzie immobiliari relative ad immobili ubicati nel circondario di quelli oggetto di perizia, nonché dei prezzi medi di compravendita pubblicati da Enti autorevoli come l'Agenzia delle Entrate, considerato altresì che la valutazione con procedimento diretto è risultata non applicabile, a causa della impossibilità di costituire un adeguato campione di immobili comparabili con prezzi di vendita noti, si è scelto di effettuare una prima stima



applicando un procedimento indiretto attraverso cui individuare il prezzo tramite “il valore medio di mercato della unità di superficie (Euro/m²)”.

Questa metodica di stima rappresenta infatti, una variante largamente diffusa, del metodo di stima a “punti di merito” e si basa sull’individuazione del valore medio degli immobili a cui applicare un coefficiente (Ki) che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell’immobile.

Il prezzo (V) viene, pertanto determinato attraverso la seguente formula:

$$V = V_{\text{medio}} \times K_i$$

2° Criterio

La seconda valutazione degli immobili è stata effettuata sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione di immobili analoghi a quello da valutare in condizione normali) seguendo un procedimento matematico-finanziario che consiste nell’accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato ed illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie.

Tale valore viene espresso dalla formula:

$$V_c = R_n / r$$

Dove Vc = Valore di capitalizzazione; Rn = Reddito netto annuo; r = saggio annuo di capitalizzazione.

Questo criterio è basato su due assunzioni:

- il valore di mercato di un bene immobile è funzione del reddito che può esprimere;
- Il valore di mercato di un bene immobile è pari all’accumulazione iniziale di annualità illimitate posticipate e costanti prodotte dal bene oggetto di valutazione.

❖ Stima del valore dell’immobile 1

Censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, al Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 - Cat.A/7 Abitazione in villino – Classe 2 - Consistenza 6.5 vani – Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano S1 - Superficie catastale totale m² 169 - in ditta a Musumeci Angela Marta (esecutata 1) per la nuda proprietà di 1/1 e per la proprietà di 1/2 del diritto di usufrutto e Salinas Nunziata Rosaria (esecutata 2) per 1/2 del diritto di usufrutto.

Applicazione del 1° criterio di stima

Il valore medio di mercato della unità di superficie (€/m²) cui si è fatto riferimento nell’applicazione del “metodo di stima a punti di merito” è stato ottenuto attraverso i valori estratti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, pubblicata dall’Agenzia delle Entrate, riferiti ad immobili appartenenti al segmento di mercato dei “Magazzini” ubicati nella stessa zona dell’immobile pignorato. I valori così individuati hanno trovato conferma anche dalle ulteriori indagini di mercato effettuate, riferite ad immobili con analoghe caratteristiche in condizioni di media normalità.

I dati di seguito riportati si riferiscono all’ultimo aggiornamento disponibile delle quotazioni immobiliari pubblicate dell’Agenzia delle Entrate



TABELLA m.1.1 (bis)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1						
Provincia: CATANIA						
Comune: ACI CASTELLO						
Fascia/zona: Periferica/LUNGOMARE LA SCOGLIERA, VIA A. MUSCO, VIA A. DA MESSINA, S.S. 114 LATO EST (MARE).						
Codice di zona: D3						
Microzona catastale n.: 3						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Commerciale						

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato [€/m ²]		Superficie L/N	Valore locazione [€/m ² x mese]	
		Minimo	Massimo		Minimo	Massimo
Magazzini D3	NORMALE	700	1.100	L	3,50	5,6

Attraverso i dati così rilevati, si sono potuti calcolare il valore medio di vendita ed il valore medio di locazione dell'unità di superficie degli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di perizia (cfr. TABELLA m.1.2 bis).

TABELLA m.1.2 (bis)

O. M. I.	Stato conservativo	Valore medio di mercato [€/m ²]	Valore medio di locazione [€/m ² x mese]
		Fascia media	Fascia media
Magazzini D3	NORMALE	900,00	4,55

Dalla TABELLA m.1.2 (bis) emerge che il prezzo medio di vendita dell'unità di superficie risulta essere di **€/m² 900,00** e quello mensile di locazione di **€/m² 4,55**

Per tenere conto delle condizioni intrinseche dell'immobile pignorato, si è proceduto successivamente a stilare una "tabella per punti di merito" (cfr. TABELLA m.1.3 bis); indici che possono differenziare l'immobile da stimare rispetto a quello che, trovandosi nelle condizioni di media normalità, ha fatto registrare il prezzo medio di vendita.



TABELLA m.1.3 bis

Caratteristica	Variabile	Ki	ki
Vetustà	Meno di 5 anni	1,10	0,8
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,90	
	Oltre 40 anni	0,80	
Accessibilità	Ottima	1,10	0,90
	Buona	1,05	
	Normale	1,00	
	Scarsa	0,90	
Luminosità e aerazione	Buona	1,05	1,00
	Sufficiente	1,00	
	Solo luce artificiale	0,95	
Finiture	Ottime	1,10	1,10
	Buone	1,05	
	Sufficienti	1,00	
	Scarse	0,95	
Manutenzione interna	Ottima	1,05	1,03
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	
Manutenzione esterna	Ottima	1,05	1,00
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	
Servizi igienici	Presenti	1,15	1,15
	Assenti	1,00	
Coefficiente globale Ki		0,938	

La metodica di confronto adottata ha consentito di individuare un valore di **Ki** pari a **0.938** che, moltiplicato per il valore medio di €/m² **900,00** (cfr. TABELLA m.1.2 bis) e per la superficie commerciale di m² **168** (cfr. TABELLA L.1 bis), porta ad ottenere un valore di mercato dell'immobile pari ad € 141.825,60 arrotondato ad **€ 141.826,00**, corrispondente ad un valore arrotondato di **€/m² 844,00** (cfr. TABELLA m 1.4 bis)

TABELLA m.1.4 bis

Valore medio di riferimento [€/m ²]	900,00
Valore della superficie commerciale = valore medio x Ki x superficie = [€]	141.825,60
Valore unitario della superficie commerciale [€/m ²]	844,20

RISULTATO DELLA PRIMA VALUTAZIONE
STIMA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A PUNTI DI MERITO
Valore dell'immobile (arrotondato) € 141.826,00



Applicazione del 2° criterio di stima

I **Canoni di locazione mensili** a cui si è fatto riferimento sono stati quelli medi, riferiti alle zone omogenee pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2023, pari ad **€/m² 4,55** (cfr. TABELLA m.1.2 bis).

Il **Saggio di capitalizzazione netto medio "r_m"**, adottato vale **4.55%**, ed è stato ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo adottato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle caratteristiche del centro abitato.

Il **Saggio di capitalizzazione "r"**, è stato ricavato operando aggiunte e detrazioni al saggio medio **r_m**, in relazione alle specifiche caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive dell'immobile, secondo il metodo proposto dal prof. Orefice (cfr. TABELLA m.1.5 bis in ALLEGATO 10 bis).

Attraverso tale analisi è stata calcolata una correzione complessiva di **0.21%** ottenendo un valore **r** pari a **4.79%** (cfr. TABELLA m.1.6 bis).

TABELLA m.1.6 bis

TOTALE correzione %	0,21%
r m %	4,55%
r% = r m % + correzione	4,76%

Il **Rendimento netto** è stato calcolato tenendo conto delle quote di spesa (o di mancata resa), in termini percentuali, ritenute probabili, tra quelle indicati dal prof. Forte e pubblicati dal prof. Micelli (cfr. TABELLA m.1.7 bis).

TABELLA m.1.7 bis

Spese	%
Manutenzione	2
Assicurazione	0,5
Amministrazione	2
Servizi	2
Sfitti e inesigibilità	3
Reintegrazione	0,5
Imposte	15
Totale	25

Il **valore netto di capitalizzazione** è stato determinato attraverso la seguente formula

$$\mathbf{Rn/r}$$

(cfr. TABELLA m.1.8 bis).



TABELLA m.1.8 bis

Spese %	25
Valore di locazione medio= Vl= [€/m ² x mese]	4,55
Rendimento medio lordo =Rl= Valore di locazione x Sc x 12 [€ x anno]	9.172,80
Rendimento medio netto = Rn = Rendimento lordo - Spese [€ x anno]	6.879,60
Valore di capitalizzazione con "rm" corretto (Vc= Rn/r) [€]	144.529,41
	[€/m ²] 860,29

<p>RISULTATO DELLA SECONDA VALUTAZIONE</p> <p>STIMA PER REDDITIVITÀ DELL'IMMOBILE</p> <p>Valore dell'immobile (arrotondato) 144.529,00 €</p>

Con l'ausilio dei due diversi metodi di stima è stato possibile individuare il "Valore di mercato" dell'immobile pari a **143.178,00 €** (cfr. TABELLA m.1.9 bis).

TABELLA m.1.9bis

Stima per valore medio [€]	141.825,60
Stima per rendimento [€]	144.529,41
Valore di mercato (valore medio delle due stime)[€]	143.177,51

Tenuto conto:

- ✓ della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, applicata nella misura del **15%**;
- degli **"interventi correttivi"** stimati in euro **11.137,65** (cfr la seguente TABELLA i.1 bis);

TABELLA i.1.bis

Interventi necessari alla separazione del Sub 3 dal sub 4 e del sub 3 dal sub 1 e demolizione locali non previsti in progetto.						
Descrizione	Codice Prezzario LL.PP.	Prezzo unitario		Quantità	€	
		U.M.	€/u.m			
Chiusura comunicazione tra sub.3 e sub 1	Realizzazione muro chiusura scala - doppia parete	02.02.01.001	m2	30,44	17,50	532,70
	Posa intonaco muro di chiusura scala-doppia faccia	09.01.01	m2	23,38	17,50	409,15
	Posa intonaco di finitura muro di chiusura scala -doppia faccia	09.01.05	m2	16,95	17,50	296,63
Demolizione Locali non autorizzati	Demolizione Locali 3 e 4	21.01.05.002	m3	8,58	460,78	3.953,03
Separazione impianti	Stima a corpo					1.000,00
Chiusura comunicazione tra sub.3 e sub 4	Realizzazione muro di chiusura comunicazione con sub. 4 - doppia parete	02.02.01.001	m2	30,44	2,00	60,88
	Posa intonaco muro di chiusura comunicazione con sub. 4 - doppia faccia	09.01.01	m2	23,38	2,00	46,76
	Posa intonaco di finitura muro di chiusura comunicazione con sub. 4 - doppia faccia	09.01.05	m2	16,95	2,00	33,90
Rifiuti	Trasporto rifiuti	21.01.25	m3	5,24	19,30	746,99
Totale imponibile per lavori						7.080,04
Iva su lavori 22%						1.557,61
Totale per lavori						8.637,65
Stima pro quota degli oneri amministrativi e professionali per SCIA tardiva, variazione catastale e pratica nuova agibilità						2.500,00
TOTALE COMPLESSIVO arrotondato						11.137,65



- ✓ delle spese condominiali insolute, calcolate nella misura del 25% di quelle riscontrate a carico dell'unità immobiliare "M" di cui fa parte l'immobile pignorato (cfr. ALLEGATO 8 ter) stimate in euro **267,34**

si ottiene la stima del valore dell'immobile indicata nella seguente TABELLA m.1.10 bis

TABELLA m.1.10 bis

Valore di mercato [€]	143.177,51
Riduzione applicata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto [%]	15
Spese stimate per separazione immobili e ripristini [€]	11.137,65
Spese condominiali insolute (stima quota parte 25%)[€]	267,34
Valore stimato per l'immobile [€]	110.295,89
Valore stimato per l'immobile [€/m ²]	656,52

Valore dell'immobile = € 110.296,00 (arrotondato)

Aci Catena, 11 dicembre 2023

FIRMATA DIGITALMENTE
Dott. ing. Laura Santoro

