



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

## TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Relazione Tecnica

**Oggetto:** Relazione Tecnica di Stima Immobiliare

**Giudice:** Dott. F. Lentano

**Procedura:** 115+356/2018

**Prossima udienza:** \_\_\_/\_\_\_/2019

**Data** 26/06/2019

Il tecnico

Ing. Giuseppe Auteri



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

## 1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 18/11/2018 dal G. E. Dott. F. Lentano, il sottoscritto ing. Giuseppe Auteri è stato nominato “esperto” per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva 115 riunita con la 356 del 2018. Al sottoscritto venivano concessi 120 giorni per il deposito. In data 07/03/2019 veniva inoltrata istanza di proroga per mesi tre che veniva concessa in data 26/03/2019 con, quindi, termine per il deposito corrispondente con il giorno 26/06/2019.

## 2. ATTIVITA' ESPLETATA

Dopo aver visionato la documentazione prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha esaminato la stessa e tutti gli atti del procedimento; ha, quindi, effettuato accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Catania dove sono stati acquisiti gli estratti di mappa e le visure attuali, oltre alla planimetria catastale dell’unità urbana oggetto dell’esecuzione. Con raccomandata A.R. si comunicava agli esecutati l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 21/12/2018 alle ore 15:00. Ultimate le operazioni di sopralluogo ed una volta in possesso di tutti gli elementi necessari per poter dare risposta al mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

## 3. RISPOSTA AL MANDATO RICEVUTO

Tenuto conto degli elementi raccolti si può affermare quanto segue:

con il pignoramento immobiliare che ha dato origine al procedimento R. G. Es. 115+356/18, i creditori procedenti chiedono di sottoporre ad esecuzione i seguenti beni:

### Lotto 1:

- a) Appartamento sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al primo piano della scala A, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 3;
- b) Garage sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al piano semicantinato, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 19;

### Lotto 2:





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, Corso Sicilia n. 15, posto al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 44;
- b) Garage sito nel Comune di Acireale, Via Caronda n. 4, posto al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 81;

**Lotto 3:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, P.zza Europa n. 16, posto al secondo piano della scala B, censito al Catasto fabbricati al Foglio 61, part. 3926, sub. 34;

**1) Risposta al quesito 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.*

**Lotto 1:**

- c) Appartamento sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al primo piano della scala A, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 3;
- d) Garage sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al piano semicantinato, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 19;

**Lotto 2:**

- c) Appartamento sito nel Comune di Acireale, Corso Sicilia n. 15, posto al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 44;
- d) Garage sito nel Comune di Acireale, Via Caronda n. 4, posto al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 81;

**Lotto 3:**



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

b) Appartamento sito nel Comune di Acireale, P.zza Europa n. 16, posto al secondo piano della scala B, censito al Catasto fabbricati al Foglio 61, part. 3926, sub. 34;

2) **Risposta al quesito 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.*

I dati della nota di pignoramento e di quella di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito esattamente le quote spettanti al debitore. Vi è infine corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

3) **Risposta al quesito 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 su 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;*

**Lotto 1:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al primo piano della scala A, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 3;
- b) Garage sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al piano semicantinato, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 19;





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

I beni risultano intestati all'esecutato, nella misura del 100%, per atto di compravendita stipulato in data 18/04/2003 a rogito del notaio P. Patané, rep. N. 3082 e trascritti ai nn. 60634/37788 in data 23/04/2003 il primo e ai nn. 50012/28794 il secondo in data 10/07/2007 il secondo.

**Lotto 2:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, Corso Sicilia n. 15, posto al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 44;
- b) Garage sito nel Comune di Acireale, Via Caronda n. 4, posto al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 81;

I beni risultano intestati all'esecutato, nella misura del 100%, per atto di compravendita stipulato in data 30/10/2008 a rogito del notaio P. Patané, rep. N. 9909, raccolta n. 5697 e trascritto ai nn. 62809/39677 in data 31/10/2008 in regime di separazione dei beni.

**Lotto 3:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, P.zza Europa n. 16, posto al secondo piano della scala B, censito al Catasto fabbricati al Foglio 61, part. 3926, sub. 34;

Il bene risulta intestato all'esecutato, nella misura del 100%, per atto di compravendita stipulato in data 06/08/2002 a rogito del notaio P. Patané, rep. N. 2214, raccolta n. 1078 e trascritto ai nn. 33449/25515 in data 29/08/2002 in regime di separazione dei beni.

**4) Risposta al quesito 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.*

Le compravendite illustrate al punto 3), tenendo conto del ventennio, sono state oggetto di:





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

**Lotto1:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al primo piano della scala A, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 3;
- b) Garage sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al piano semicantinato, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 19;

precedente trasferito a titolo oneroso in data 30/10/1989 con atto stipulato presso il Notaio Ivan Basso trascritto ai nn. 42193/32868 in data 25/11/1989. Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

**Lotto 2:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, Corso Sicilia n. 15, posto al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 44;
- b) Garage sito nel Comune di Acireale, Via Caronda n. 4, posto al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 81;

precedente trasferito a titolo oneroso in data 07/04/2006 con atto stipulato presso il Notaio Patrizia Patané e trascritto ai nn. 27702/16290 in data 22/04/2006 e pervenuto ai venditori per successione n. 430, vol. 167 del 23/06/1990 e trascritta il 04/04/1992 ai nn. 15558/11579 e per successione n. 17, vol. 183 del 05/01/2006 trascritta il 04/05/2006 ai nn. 30172/17656, precedentemente per ulteriore successione n. 232, Vol. 165, trascritta il 26/10/1989 ai nn. 38110/29845. Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

**Lotto 3:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, P.zza Europa n. 16, posto al secondo piano della scala B, censito al Catasto fabbricati al Foglio 61, part. 3926, sub. 34;

precedente trasferito a titolo oneroso in data 22/01/1985 con atto stipulato presso il Notaio Dante Caprio e trascritto ai nn. 6429/5129 in data 13/02/1985. Risulta quindi verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

**5) Risposta al quesito e:**



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

*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;*

La documentazione prodotta è risultata esaustiva.

**6) Risposta al quesito 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;*

Sui beni gravano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

- 1) Iscrizione del 10/07/2007 – reg. Part. 13912, Gen. 50014. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili appartenenti al Lotto 1.
- 2) Iscrizione del 23/04/2008 – reg. Part. 4196, Gen. 56885. Ipoteca Legale nascente da atto amministrativo del 14/11/2007 gravante sugli immobili appartenenti ai Lotti 1 e 3;
- 3) Iscrizione del 13/08/2012 – reg. Part. 3611, Gen. 40817. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili appartenenti ai Lotti 2 e 3;
- 4) Trascrizione del 02/02/2018 – reg. Part. 3657, Gen. 4671. Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania su tutti gli immobili;

**7) Risposta al quesito 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;*



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

**Lotto1:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al primo piano della scala A, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 3;
- b) Garage sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al piano semicantinato, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 19;

L'appartamento è stato soggetto a ristrutturazione interna con modifica delle partizioni interne. Parte della superficie esterna (balcone interno) è stata chiusa con struttura precaria per la realizzazione di una veranda. Maggiori dettagli sono desumibili dall'allegata planimetria indicante lo stato dei luoghi. Entrambe le modifiche sono state effettuate senza la presentazione delle dovute pratiche edilizie. Vi è esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali;

il garage non ha subito modifiche rispetto alle risultanze catastali e vi è esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali;

**Lotto 2:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, Corso Sicilia n. 15, posto al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 44;
- b) Garage sito nel Comune di Acireale, Via Caronda n. 4, posto al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 81;

L'appartamento è stato soggetto a ristrutturazione interna con modifica delle partizioni interne. Parte della superficie esterna (balcone interno) è stata chiusa con struttura precaria per la realizzazione di una veranda. Maggiori dettagli sono desumibili dall'allegata planimetria indicante lo stato dei luoghi. Entrambe le modifiche sono state effettuate senza la presentazione delle dovute pratiche edilizie. Vi è esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali;

Il garage è stato realizzato senza alcun provvedimento edilizio ed è stato ugualmente accatastato. Vi è esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali;



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

**Lotto 3:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, P.zza Europa n. 16, posto al secondo piano della scala B, censito al Catasto fabbricati al Foglio 61, part. 3926, sub. 34;

Vi è esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali;

**8) Risposta al quesito h:**

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

Facendo parte gli immobili di fabbricati con molteplici unità immobiliari lo scrivente non ha ritenuto utile aumentare le spese del procedimento con atti influenti al fine della determinazione del valore di stima del bene.

**9) Risposta al quesito 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 le eventuali difformità;*

**Lotto1:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al primo piano della scala A, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 3;  
b) Garage sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al piano semicantinato, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 19;

L'intero immobile è stato realizzato con concessione edilizia n 102 del 1979 e successiva variante 102/79 VAR.



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

L'appartamento, come già descritto, è stato oggetto di ristrutturazione interna con modifica delle partizioni interne e parte della superficie esterna (balcone interno) è stata chiusa con struttura precaria per la realizzazione di una veranda.

Entrambe le modifiche sono state effettuate senza la presentazione delle dovute pratiche edilizie ed entrambe le difformità rispetto al progetto approvato possono essere sanate presentando una semplice CILA e pagando una sanzione di 1000,00 € oltre il pagamento dei diritti per la chiusura a veranda del balcone interno, pari a 25 € al mq e alle spettanze per il tecnico che istruirà la pratica. Il tutto si stima pari circa 2000,00 €.

Il garage non ha subito modifiche rispetto al progetto approvato;

**Lotto 2:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, Corso Sicilia n. 15, posto al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 44;
- b) Garage sito nel Comune di Acireale, Via Caronda n. 4, posto al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 81;

L'intero immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata in data 02/04/1962 e con le successive varianti del 05/10/1965 e del 20/12/1965.

Dall'esame del progetto si è evinta la mancanza della tavola rappresentante il piano tipo per cui, rispetto all'esame della sola planimetria catastale, si può dire che l'appartamento, come già descritto, è stato oggetto di ristrutturazione interna con modifica delle partizioni interne e parte della superficie esterna (balcone interno) è stata chiusa con struttura precaria per la realizzazione di una veranda.

Entrambe le modifiche sono state effettuate senza la presentazione delle dovute pratiche edilizie ed entrambe le difformità rispetto al progetto approvato possono essere sanate presentando una semplice CILA e pagando una sanzione di 1000,00 € oltre il pagamento dei diritti per la chiusura a veranda del balcone interno, pari a 25 € al mq e alle spettanze per il tecnico che istruirà la pratica. Il tutto si stima pari circa 2500,00 €.



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

Il garage è stato realizzato senza alcun provvedimento edilizio e, inoltre, all'interno del fascicolo è stato trovato un contenzioso avente ad oggetto proprio un immobile sito al piano cantinato nel quale il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Acireale, in merito al piano cantinato, dichiarava:

*“Si porta a conoscenza a Codesto Ufficio Legale che dagli atti in possesso presso il Settore Urbanistica il locale interrato oggetto di contenzioso è privo di qualsivoglia certificazione di Agibilità, in quanto risulta essere un vuoto tecnico scaturito dalla impostazione delle fondazioni dell'edificio.”*

Alla luce di quanto su riportato e della vigente normativa urbanistica si può concludere che il garage del Lotto 2 non possiede le caratteristiche per poter essere regolarizzato.

**Lotto 3:**

- b) Appartamento sito nel Comune di Acireale, P.zza Europa n. 16, posto al secondo piano della scala B, censito al Catasto fabbricati al Foglio 61, part. 3926, sub. 34;

L'intero immobile è stato realizzato con concessione edilizia approvata il 18/06/1966 e successiva variante del 07/02/1969.

Rispetto al progetto approvato sono state apportate solo delle modifiche interne che possono essere sanate con la semplice presentazione di una CILA e pagando una sanzione amministrativa pari a 1000,00 € cui vanno aggiunti i costi per il tecnico per un totale che si può stimare in 1500,00 €.

**10) Risposta al quesito j:**

*Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di 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 connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i*



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

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

Le uniche opere abusivamente realizzate sono state elencate nel precedente paragrafo dove sono state descritte pure le pratiche edilizie e i costi necessari per regolarizzare il tutto, quando possibile..

### **11) Risposta al quesito 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.*

Tutti gli appartamenti e i garage risultano occupati da terzi e l'esecutato ha fornito copia delle trascrizioni dei contratti di locazione che si allegano al presente elaborato.

In particolare, per l'appartamento del Lotto 1, allo scrivente è stata presentata la registrazione del contratto di locazione avente data 08/02/2019 e, a ulteriore dimostrazione che gli occupanti l'immobile vi risiedono da data anteriore al pignoramento, qualora la succitata trascrizione non fosse ritenuta sufficiente, l'esecutato ha fornito pure un certificato di residenza storico e una dimostrazione di pagamento di un'utenza Enel, effettuata dai locatari, con data antecedente al pignoramento.

Per quel che concerne i canoni di locazione lo scrivente ha potuto dedurre:

Lotto 1:

Appartamento 225,00 €/mese

Registrato il 08/02/2019

Durata del contratto dal 18/09/2017 al 17/09/2025

Garage

40,00 €/mese

Registrato il 13/02/2019

Durata del contratto dal 08/10/2017 al 07/10/2025



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

Lotto 2:

Appartamento + Garage

Registrato il 08/08/2017

Durata del contratto dal 10/07/2017 al 09/07/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
250,00 €/mese

Lotto 3:

Appartamento

190,00 €/mese

Registrato il 23/11/2017

Durata del contratto dal 01/11/2017 al 31/10/2021

In merito alla congruità dei canoni di locazione lo scrivente, dopo un'indagine di mercato per immobili aventi stesse caratteristiche di quelli pignorati, è giunto alle seguenti conclusioni:

Lotto 1:

Appartamento

450,00 €/mese

Garage

100,00 €/mese

Lotto 2:

Appartamento + Garage

750,00 €/mese

Lotto 3:

Appartamento

500,00 €/mese

## 12) Risposta al quesito 1:

*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 ed 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*



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

*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.*

**Lotto1:**

- a) Appartamento sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al primo piano della scala A, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 3;  
b) Garage sito nel Comune di Aci Catena, via Galileo Galilei n. 77, posto al piano semicantinato, censito al Catasto fabbricati al Foglio 3, part. 3091, sub. 19;

entrambi gli immobili fanno parte di un unico complesso edilizio realizzato a cavallo tra gli anni '70 e 80 dello scorso secolo. Si sviluppa per tre elevazioni fuori terra ed una seminterrata con struttura intelaiata in cemento armato, tamponatura con muratura a cassa vuota (mattoni forati di 12 cm lungo la facciata esterna, mattoni forati di 8 cm lungo la facciata interna e un intercapedine di aria tra i due) e copertura piana.

il complesso è sito in una area centrale del Comune di Aci Catena con molti servizi posti a poca distanza e facilmente raggiungibili senza l'utilizzo dell'auto. Servizi sia pubblici che privati come le scuole primarie, gli uffici comunali, diverse chiese, associazioni e numerosi attività commerciali che offrono sia merci che servizi.

Per la determinazione della superficie commerciale lo scrivente ha ritenuto di utile effettuare la vendita come unico lotto e, quindi, la superficie del garage verrà computata come superficie accessoria dell'appartamento nonostante di fronte al complesso edilizio insista un ampio ove, il mercoledì mattina, viene svolto il mercato settimanale.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione essendo stato totalmente ristrutturato da non molto tempo.

Riguardo la sua superficie utile si ha:

- Ingresso sup. 4,06 mq;
- Salone sup. 29,70 mq;
- Camera Singola sup. 16,65 mq;





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| - Camera matrimoniale | sup. 14,95 mq; |
| - Corridoio           | sup. 5,20 mq;  |
| - W.C.                | sup. 6,25 mq;  |
| - Cucina – Soggiorno  | sup. 32,60 mq; |

La **superficie utile** totale del lotto è pari a:

**Tot. 109,41 mq**

L'altezza utile interna è misurabile in mt 2,80.

Superfici Accessorie:

- |           |                |
|-----------|----------------|
| - Balcone | sup. 25.00 mq; |
| - Veranda | sup. 9.45 mq;  |
| - Garage  | sup. 45.00 mq; |

Confina a nord est con vano scala condominiale, con altro appartamento stessa scala e spazio di manovra condominiale per l'accesso ai garage, a nord ovest con altra unità immobiliare, a sud ovest con area privata del piano terra prospiciente la Via Galileo Galilei e a sud est con corsia d'ingresso sia carrabile che pedonale.

Il garage confina a nord est con spazio di manovra condominiale e con altro garage dello stesso immobile, a nord ovest con altro garage dello stesso immobile, a sud ovest con area privata del piano terra prospiciente la Via Galileo Galilei e a sud est con altro garage dello stesso immobile.

#### **Lotto 2:**

- Appartamento sito nel Comune di Acireale, Corso Sicilia n. 15, posto al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 44;
- Garage sito nel Comune di Acireale, Via Caronda n. 4, posto al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61, part. 3790, sub. 81;



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

entrambi gli immobili fanno parte di un unico condominio realizzato a metà degli anni '60 dello scorso secolo. Si sviluppa per dieci elevazioni fuori terra ed una interrata con struttura intelaiata in cemento armato, tamponatura con muratura a cassa vuota (mattoni forati di 12 cm lungo la facciata esterna, mattoni forati di 8 cm lungo la facciata interna e un'intercapedine di aria tra i due) e copertura piana. Gli ultimi tre piani risultano edificati in difformità rispetto alla concessione edilizia, così come il piano interrato, come precedentemente descritto.

Il complesso è sito in una area centrale del Comune di Acireale con molti servizi posti a poca distanza e facilmente raggiungibili senza l'utilizzo dell'auto. Servizi sia pubblici che privati come: scuole primarie, uffici comunali, diverse chiese, associazioni e numerose attività commerciali che offrono sia merci che servizi.

Per la determinazione della superficie commerciale lo scrivente ha ritenuto di utile effettuare la vendita come unico lotto comprensivo di appartamento e garage, in quanto l'immobile sorge in un'area parecchio trafficata e con sosta a pagamento. Ciò è possibile, nonostante la non regolarità del garage, in quanto è dimostrata la sua realizzazione in periodo precedente il 1° settembre 1967 e, nella stipula dell'atto, per il trasferimento a titolo oneroso tra vivi, è sufficiente una dichiarazione in tal senso da parte dell'alienante. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione essendo stato totalmente ristrutturato da non molto tempo.

Riguardo la sua superficie utile si ha:

- Ingresso	sup.	17,40	mq;
- Salone	sup.	39,90	mq;
- Camera Singola	sup.	17,60	mq;
- Camera matrimoniale	sup.	17,90	mq;
- Corridoio	sup.	9,60	mq;
- Ripostiglio	sup.	2,00	mq;



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

- W.C. 1	sup.	3,4	mq;
- W.C. 2	sup.	8,75	mq;
- Anti W.C.	sup.	2,85	mq;
- Cucina	sup.	19,00	mq;

La superficie utile totale del lotto è pari a:

**Tot. 138,40 mq**

L'altezza utile interna è misurabile in mt 3,30.

Superfici Accessorie:

- Balcone 1	sup.	1,85	mq;
- Balcone 2	sup.	12,60	mq;
- Balcone 3	sup.	13,20	mq;
- Balcone 4	sup.	7,70	mq;
- Veranda	sup.	14,60	mq;
- Garage	sup.	28,20	mq;

Confina a nord est con vano scala condominiale, con altro appartamento stessa scala e spazio di manovra condominiale per l'accesso ai garage, a nord ovest con altra unità immobiliare, a sud ovest con area privata del piano terra prospiciente la Via Galileo Galilei e a sud est con corsia d'ingresso sia carrabile che pedonale.

Il garage confina a nord est con spazio di manovra condominiale e con altro garage dello stesso immobile, a nord ovest con altro garage dello stesso immobile, a sud ovest con area privata del piano terra prospiciente la Via Galileo Galilei e a sud est con altro garage dello stesso immobile.





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

### Lotto 3:

- a) Appartamento sito nel Comune di Acireale, P.zza Europa n. 16, posto al secondo piano della scala B, censito al Catasto fabbricati al Foglio 61, part. 3926, sub. 34;

Il complesso è sito in una area centrale del Comune di Acireale con molti servizi posti a poca distanza e facilmente raggiungibili senza l'utilizzo dell'auto. Servizi sia pubblici che privati come: scuole primarie, uffici comunali, diverse chiese, associazioni e numerose attività commerciali che offrono sia merci che servizi.

Riguardo la sua superficie utile si ha:

- Ingresso	sup.	3,60 mq;
- Salone	sup.	16,30 mq;
- Soggiorno	sup.	16,95 mq;
- Corridoio	sup.	5,47 mq;
- Camera Matrimoniale	sup.	18,60 mq;
- W.C.	sup.	6,16 mq;
- Lavanderia	sup.	2,30 mq;
- Cucina	sup.	12,27 mq;
- La <u>superficie utile</u> totale del lotto è pari a:	<b>Tot.</b>	<b>81,65 mq</b>

L'altezza utile interna è misurabile in mt 3,10.

Superfici Accessorie:

- Balcone 1	sup.	9,15 mq;
- Balcone 2	sup.	10,80 mq;

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione nonostante le finiture e gli infissi siano gli stessi dell'epoca di realizzazione dell'intero condominio.



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

### 13) Risposta al quesito 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;*

#### 1. Premessa

Per stabilire il più probabile valore di mercato lo scrivente valuterà la Superficie Commerciale complessiva (Sc) data dalla somma tra la Superficie Utili (Su) e una percentuale delle superfici accessorie e delle pertinenze (cortile, terrazzo, balcone....). Una volta determinata la Superficie Commerciale (Sc) la si moltiplicherà per una serie di coefficienti (TP, PE, Pr...) che caratterizzano il bene e la sua appetibilità, che saranno ampiamente descritti e giustificati in seguito, al fine di ottenere la Superficie Virtuale (Sv) dell'immobile.

$$Sv = Sc \times (TP \times PE \times Pr \dots)$$

Moltiplicato il valore così ottenuto per il prezzo (P) al mq di immobili con le stesse caratteristiche si otterrà il più probabile Valore di Mercato (Vm) del bene.

$$Vm = Sv \times P$$

Si procede ora alla definizione sia delle superfici che contribuiranno alla determinazione della superficie commerciale sia ai valori correttivi che ad esse andranno applicati per i due lotti in esame.

#### 2. Superficie coperta lorda

Tra le superfici che contribuiscono a determinare l'intera superficie coperta lorda dell'unità, verranno distinte quelle interne, attinenti alla residenza (compresi i locali accessori quali bagni, ripostigli etc. etc.), da quelle esterne, specificatamente di servizio che possono trovare posto tanto all'interno della struttura principale, ma non direttamente comunicanti con la parte destinata a residenza, quanto al di fuori.





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

## 2.1. Superfici interne

Le superfici interne che costituiscono la parte “abitabile” dell’unità immobiliare e sono direttamente accessibili senza dover passare da un ambiente esterno o estraneo all’appartamento. Di essi si considererà la superficie utile calpestabile e se ne incrementerà il valore tenendo conto delle murature interne e perimetrali.

## 2.2. Superfici esterne

Le superfici esterne e accessorie che costituiscono la prominenza verso l’esterno dell’unità immobiliare, opportunamente corrette nella loro consistenza reale, rientrano a far parte dell’insieme dei dati che, sommati tra di loro, vanno a costituire la superficie commerciale dell’immobile esaminato.

### 2.2.1. Balconi

Con il termine balconi si possono identificare anche quelle superfici a volte definite balconate, terrazzini, ballatoi, in relazione allo sviluppo metrico della loro dimensione o alle loro caratteristiche strutturali. In ogni caso non si potrà mai confondere una balconata, che, di fatto, è un balcone con una notevole dimensione espressa in metri lineari, con un terrazzo che tale è definibile in quanto, oltre a costituire la copertura di un vano sottostante, consente per il suo dimensionamento una godibilità decisamente superiore. Mediamente il balcone può essere stimato, nella correlazione a superficie commerciale, pari a 1/3 della sua reale superficie.

### 2.2.2. Verande

Nel caso in cui il balcone venga verandato, tenendo conto dell’aumento della superficie utile dell’appartamento, può essere stimato, nella correlazione a superficie commerciale, pari a 1/2 della sua reale superficie.

### 2.2.3. Accessori indiretti

Tra gli accessori che possono completare l’unità immobiliare si annovera: la cantina, la soffitta, il box o autorimessa ed il posto auto, che può trovarsi in un’area scoperta o coperta e può anche essere costituito dall’assegnazione in area condominiale di un determinato spazio destinato al parcheggio.



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

Nel caso in esame si prenderà in considerazione solo l'autorimessa che vede crescere la sua valutazione se la posizione del fabbricato è all'interno di una zona o su una strada dove l'operazione del parcheggiare sia particolarmente difficoltosa. Per questo lo scrivente ritiene logico differenziare in questo senso i coefficienti specifici.

Box auto	
<i>Facilità di parcheggio</i>	80%
<i>Difficoltà di parcheggio</i>	100%

### 3. Parametri e coefficienti correttivi relativi all'appartamento

#### 3.1. Piano (CP)

L'attribuzione dei coefficienti è, ovviamente, differente se nello stabile esiste o meno l'ascensore. Per i piani bassi (fino al primo) tale differenziazione è praticamente inesistente. Per i piani superiori si noterà come, nell'edificio senza ascensore, il coefficiente correttivo sarà decrescente, mentre, in presenza dello stesso, i coefficienti saranno crescenti. Per l'attico nel fabbricato senza ascensore si ha un incremento del valore del coefficiente rispetto ai piani sottostanti, dovendosi attribuire a questa particolare tipologia di immobile quei requisiti che lo fanno eccellere rispetto agli appartamenti sottostanti. Onde fugare ogni dubbio si definisce "attico" quella particolare unità abitativa che si differenzia da quelle poste ai piani inferiori per il fatto che la sua identificazione planimetrica si discosta sensibilmente dalla ricorrente ripetitività delle altre e, soprattutto, poiché fruisce di ampie superfici terrazzate. Si ha quindi:

PIANO	Con ascensore	Senza ascensore
<i>Seminterrato</i>	0,70	0,70
<i>Terra</i>	0,90	0,90
<i>Rialzato</i>	0,92	0,92
<i>Primo</i>	0,95	0,95
<i>Secondo</i>	0,98	0,90
<i>Terzo</i>	1,00	0,85
<i>Quarto e successivi</i>	1,03	0,80
<i>Attico</i>	1,2	0,95



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

### 3.2. Stato conservativo interno (SCi)

Si è ritenuto di riassumere in cinque punti, maggiormente caratterizzanti, la situazione conservativa che si è potuta riscontrare nell'effettuazione del sopralluogo.

Per fare ciò si è attribuito un coefficiente medio (1.00) ad un appartamento di media grandezza (100 mq) che presenti una situazione di abitabilità accettabile e che, pur non essendo stato ristrutturato negli impianti e prescindendo dalle scelte estetiche, non costringa l'acquirente a dover intervenire per renderlo abitabile.

L'immobile che si presenta nelle condizioni peggiori sarà quello che costringerà ad intervenire con una ristrutturazione totale che sarà inevitabile in presenza di impianti da rifare, infissi da sostituire, pavimenti fratturati, ecc.

Chiaramente l'opera di ristrutturazione porterà al risultato di avere poi un immobile che varrà un 10% in più del valore medio. Per questo si possono determinare i coefficienti estremi relativi a questo parametro indicandoli in 0,90 per l'appartamento da ristrutturare e in 1.10 per l'appartamento completamente ristrutturato.

Si potrebbe incorrere in stati conservativi intermedi a quelli considerati fin qui, si potrà verificare il caso in cui lo stato generale dell'immobile, pur se non ristrutturato, non obblighi l'acquirente a dover intervenire sugli impianti; sarà allora sufficiente un intervento parziale, limitato magari alla sola tinteggiatura o ad altri piccoli interventi di ripristino.

Altro caso da prendere in esame sarà quello in cui ci si dovesse venire a trovare in presenza di un appartamento ristrutturato totalmente, ma da un certo numero di anni (maggiore di dieci), che ci dovrà far riflettere sugli impianti e sui rivestimenti, che potrebbero risultare datati.

Si ha quindi:

STATO CONSERVATIVO	Coefficiente
<i>Da ristrutturare totalmente</i>	<i>0,90</i>
<i>Da ristrutturare parzialmente</i>	<i>0,95</i>
<i>Abitabile non ristrutturato</i>	<i>1,00</i>
<i>Ristrutturato da più di dieci anni</i>	<i>1,05</i>
<i>Ristrutturato recentemente</i>	<i>1,10</i>



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

### 3.3. Affaccio (CA)

Altro elemento che può influenzare il valore di un immobile, anche se in maniera inferiore rispetto ai parametri precedentemente analizzati, è rappresentato dalla possibilità di avere uno o più affacci verso l'esterno.

Un appartamento che presenti un solo affaccio sarà, ovviamente, meno apprezzato di quello che potrà godere di più lati e quindi di aperture o finestre che, oltre a consentire la variante stessa dell'affaccio, possono garantire, perché in opposizione, un più facile ricambio d'aria, permettere di avere posizioni alternative alla rumorosità di una strada e, non ultima, la possibilità di maggiori opzioni nell'eventualità di una ristrutturazione per mutare la distribuzione degli ambienti interni.

Si ha quindi:

AFFACCIO	Coefficiente
<i>su un solo lato</i>	<i>0,95</i>
<i>su due lati</i>	<i>0,98</i>
<i>Su tre o più lati</i>	<i>1,00</i>

### 3.4. Esposizione (CE)

La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nella letteratura specifica vengono assegnati diversi valori ai coefficienti che individuano tutte le possibili posizioni dell'ago della bussola, con variazioni anche minime. Nella pratica e per come si rispecchia il mercato immobiliare, si ritiene più appropriato parlare del parametro relativo all'esposizione solare di un'unità abitativa, essendo appunto l'insolazione diretta la caratteristica maggiormente apprezzata e, non indulgendo in eccessive catalogazioni, suddivideremo i relativi coefficienti a seconda che la prevalenza di esposizione sia discretamente assoluta, scarsamente assoluta (nord/est – nord/ovest) o pressoché nulla (nord).

Ne consegue che attribuendo il valore 1.00 al coefficiente per esposizione prevalentemente assoluta, si scenderà al valore minimo di 0.95 per l'unità che avrà l'unica esposizione verso il nord.



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

ESPOSIZIONE	Coefficiente
<i>su un solo lato</i>	<i>0,95</i>
<i>su due lati</i>	<i>0,98</i>
<i>Su tre o più lati</i>	<i>1,00</i>

### 3.5. Altezza dei soffitti (CS)

Nello stabilire un coefficiente 1.00 per un'altezza dei soffitti variabile tra 290 e 320 cm, si stabilisce di applicare un coefficiente riduttivo pari allo 0.95 per soffitti inferiori a 290 cm mentre, per quelli di altezza maggiore a 320 cm si stabilisce di assegnare un coefficiente di incremento pari a 1.10.

Si ha quindi:

ALTEZZA SOFFITTI	Coefficiente
<i>Inferiore a 270 cm</i>	<i>0,70</i>
<i>inferiore a 290 cm</i>	<i>0,95</i>
<i>Tra 290 cm e 320 cm</i>	<i>1,00</i>
<i>Superiore a 320 cm</i>	<i>1,10</i>

### 3.6. Vista (CV)

Da non confondere con l'affaccio – parametro quantitativo – la vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità immobiliare.

Essendo questo un parametro rigorosamente qualitativo e subordinato alla sensibilità valutativa dello stimatore, si ritiene sostanzialmente equo ripartirlo in tre coefficienti, facendo presente che ad ognuno di essi si dovrà attribuire un concetto di prevalenza.

Con la dizione "vista prevalentemente ostacolata" si intenderanno quelle unità con prospetti su strade strette o distacchi verso altri fabbricati che limitano ampiamente la visuale verso l'esterno ed inversamente aumentano la potenzialità introspettiva degli altri verso l'interno; sarà "prevalentemente libera" la vista su ampi slarghi, piazze e strade sufficientemente larghe, distanze visive che possano garantire una discreta privacy stando



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

all'interno dell'appartamento. La possibilità di godere di una visuale particolarmente gradevole, magari su parchi, giardini o verso panorama lontano, contribuisce sensibilmente a migliorare l'apprezzabilità dell'immobile e di ciò si terrà conto nella determinazione del relativo coefficiente.

VISTA	Coefficiente
<i>Prevalentemente ostacolata</i>	<i>0,95</i>
<i>Prevalentemente libera</i>	<i>1,00</i>
<i>su verde o panoramica</i>	<i>1,10</i>

#### 4. Parametri e coefficienti correttivi relativi allo stabile

Dopo aver analizzato e valutato le caratteristiche legate direttamente all'appartamento, si passa ad analizzare le caratteristiche dell'edificio che lo contiene, ugualmente importanti e condizionanti nell'apprezzamento definitivo della singola unità.

##### 4.1. Tipologia (TP)

L'appartamento posizionato in un fabbricato intensivo sarà quello che subirà il minor apprezzamento valutativo, in considerazione del fatto che, generalmente, la caratteristica economica di questi edifici si rispecchia nelle finiture e nella scelta dei materiali che costituiscono le parti comuni. Così come il gran numero di abitanti condomini fa sì che, a ciascuno di essi, pro quota, derivi una minima parte di proprietà delle parti condominiali.

Si definiscono non intensivi quei tipi edilizi comunemente identificati come palazzine e che generalmente si attestano su cinque o sei piani di costruzione. In essi si riscontrano le caratteristiche di una media residenzialità.

Si darà maggior peso valutativo a quei fabbricati che sono definiti "di pregio", in quanto si discostano dalla ricorrente uniformità edilizia, sia per una manifesta eleganza architettonica, sia per la ricercatezza dei dettagli costruttivi che ne abbelliscono i prospetti e che, con la piacevolezza degli spazi interni, contribuiscono a dare un elevato tono di residenzialità.

Si ha quindi:





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

TIPOLOGIA	Coefficiente
<i>Intensivo</i>	<i>0,95</i>
<i>Non intensivo</i>	<i>1,00</i>
<i>Di pregio</i>	<i>1,10</i>

#### 4.2. Stato conservativo esterno (SCe)

Come per l'appartamento, anche per il fabbricato la valutazione dello stato conservativo dello stato delle parti comuni offre un ulteriore parametro di giudizio.

Tale parametro prende spunto dallo stato manutentivo dell'immobile e, quindi, possiamo definire le seguenti differenziazioni e coefficienti:

Stato conservativo	Coefficiente
<i>Scadente manutenzione</i>	<i>0,95</i>
<i>Media manutenzione</i>	<i>1,00</i>
<i>Buona manutenzione</i>	<i>1,05</i>

#### 5. Determinazione della superficie commerciale

Ultimate le definizioni utili a comprendere il criterio di stima si procede con la determinazione della Superficie Commerciale e con l'attribuzione dei coefficienti.

Gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono elencati nella prima colonna della seguente tabella mentre nella seconda colonna se ne è indicata la superficie netta. Nell'ultima colonna è stato inserito, o un incremento del 15% delle superfici utili interne per tenere conto dello spessore delle murature o una riduzione in percentuale delle superfici esterne. Nell'ultima riga è stato poi riportato il valore della superficie commerciale totale:

LOTTO 1			
<i>Calcolo Superficie Commerciale</i>			
	<i>Superficie utile vani (mq)</i>	<i>Fattore di incremento</i>	<i>sup. in mq con incremento del 15%</i>
Ingresso	4,06	15%	4,67
Salone	29,7	15%	34,16
Camera Singola	16,65	15%	19,15



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
 Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
 Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
 mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
 Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

Camera matrimoniale	14,95	15%	17,19
Corridoio	5,2	15%	5,98
W.C.	6,25	15%	7,19
Cucina – Soggiorno	32,6	15%	37,49
<b>Totale (mq)</b>	<b>109,41</b>		<b>125,8215</b>
<i>Superfici esterne</i>			
	<i>consistenza in mq</i>	<i>fattore correttivo</i>	<i>Sup. Comm. In mq</i>
Balcone	25	0,333	8,33
Veranda	9,25	0,5	4,63
Garage	45	0,8	36,00
<b>Totale (mq)</b>	<b>244,5</b>		<b>48,96</b>

**Superficie Commerciale**

mq

**174,78**

LOTTO 2			
<i>Calcolo Superficie Commerciale</i>			
	<i>Superficie utile vani</i>	<i>Fattore di incremento</i>	<i>sup. in mq con incremento del 15%</i>
Ingresso	17,4	15%	20,01
Salone	39,9	15%	45,89
Camera matrimoniale	17,9	15%	20,59
Camera singola	17,6	15%	20,24
Corridoio	9,6	15%	11,04
Antibagno	2,85	15%	3,28
W.C. 1	3,4	15%	3,91
W.C. 2	8,75	15%	10,06
Ripostiglio	2	15%	2,30
Cucina	19	15%	21,85
<b>Totale (mq)</b>	<b>138,4</b>		<b>159,16</b>
<i>Superfici esterne</i>			
	<i>consistenza in mq</i>	<i>fattore correttivo</i>	<i>Sup. Comm. In mq</i>
Balconi	35,3	0,333	11,77
Veranda	14,6	0,5	7,30
Garage	28,2	1	28,20

**Superficie Commerciale**

mq

**206,43**



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>LOTTO 3</b>			
<i>Calcolo Superficie Commerciale</i>			
	<i>Superficie utile vani</i>	<i>Fattore di incremento</i>	<i>sup. in mq con incremento del 15%</i>
Ingresso	3,6	15%	4,14
Salone	16,63	15%	19,12
Soggiorno	16,95	15%	19,49
Camera matrimoniale	18,6	15%	21,39
Corridoio	5,47	15%	6,29
Lavanderia	2,03	15%	2,33
W.C.	6,16	15%	7,08
Cucina – Soggiorno	12,27	15%	14,11
<b>Totale (mq)</b>	<b>81,71</b>		<b>93,9665</b>
<i>Superfici esterne</i>			
	<i>consistenza in mq</i>	<i>fattore correttivo</i>	<i>Sup. Comm. In mq</i>
Balconi	19,95	0,333	6,65

**Superficie Commerciale**

mq

**100,62**

## 6. Determinazione dei parametri

<b>LOTTO 1</b>		
<i>Tipologia Parametro</i>	<i>Parametro scelto</i>	<i>Relativo coefficiente</i>
<i>Piano</i>	2	0,9
<i>Stato Conservativo interno</i>	<i>Ristrutturato recentemente</i>	1,1
<i>Affaccio</i>	<i>Su tre lati</i>	1
<i>Esposizione</i>	<i>Su tre lati</i>	1
<i>Altezza soffitti</i>	<i>tra 290 e 320</i>	1
<i>Prevalenza Vista</i>	<i>Prevalentemente libera</i>	1
<i>Tipologia stabile</i>	<i>intensivo</i>	0,95
<i>Stato Conservativo esterno</i>	<i>Media</i>	1
<b>Coefficiente moltiplicativo</b>		<b>0,9405</b>



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

LOTTO 2		
Tipologia Parametro	Parametro scelto	Relativo coefficiente
Piano	3	1
Stato Conservativo interno	Ristrutturato recentemente	1,1
Affaccio	Su tre lati	1
Esposizione	Su tre lati	1
Altezza soffitti	tra 290 e 320	1
Prevalenza Vista	Prevalentemente libera	1
Tipologia stabile	intensivo	0,95
Stato Conservativo esterno	Media	1
<b>Coefficiente moltiplicativo</b>		<b>1,045</b>

LOTTO 3		
Tipologia Parametro	Parametro scelto	Relativo coefficiente
Piano	2	1
Stato Conservativo interno	Ristrutturazione totale	0,9
Affaccio	Su due lati	0,98
Esposizione	Su due lati	0,98
Altezza soffitti	tra 290 e 320	1
Prevalenza Vista	Prevalentemente libera	1
Tipologia stabile	intensivo	0,95
Stato Conservativo esterno	Media	1
<b>Coefficiente moltiplicativo</b>		<b>0,8211</b>

**14) Risposta al quesito 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;*





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

Un'indagine condotta in zona su beni immobili offerti in vendita simili a quelli presi in esame, supportata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate, consente di stabilire un valore medio unitario di mercato, alla data odierna, pari a:

Lotto 1	900,00 €/mq;
Lotto 2	1'350,00 €/mq;
Lotto 3	1'150,00 €/mq;

Il valore individuato, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile e per il coefficiente correttivo fornisce il Valore di Stima (Vs), si ha dunque:

LOTTO 1:

$$900,00 \text{ €/mq} \times 174,78 \text{ mq} \times 0,9405 = 147'942,50 \text{ €}$$

LOTTO 2:

$$1350,00 \text{ €/mq} \times 206,43 \text{ mq} \times 1,0045 = 279'930,04 \text{ €}$$

LOTTO 3:

$$1150,00 \text{ €/mq} \times 100,62 \text{ mq} \times 0,8211 = 95'016,80 \text{ €}$$



## Tabella 1: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Aci Catena

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ACI CATENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA MARCONI, VIA STRANO, VIA VITT. EM.LE, VIA CONSOLAZIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,2	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	530	780	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1350	L	3	4,5	L





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

## Tabella 2: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Acireale

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascia/zona: Semicentrale/P.ZZA EUROPA, P.ZZA INDIRIZZO, C.SO UMBERTO/P., P.ZZA GARIBALDI, SAVOIA, C.SO ITALIA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	3,7	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,2	4,7	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,4	5	L
Box	NORMALE	1050	1550	L	4,4	6,6	L

Tenuto conto delle spese necessarie per regolarizzare le difformità rispetto al progetto approvato si ha:

LOTTO 1:

**147'942,50 € - 2'000,00 € = 145'942,50 €**

LOTTO 2:

**279'930,04 € - 2'500,00 € = 277'430,04 €**

LOTTO 3:

**95'016,80 € - 1'500,00 € = 93'516,80 €**

il valore finale della stima del lotto può, quindi, essere assunto pari a:

LOTTO 1:

**146'000,00 €**

LOTTO 2:

**277'500,00 €**



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

LOTTO 3:

**93'500,00 €**



tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 15 % del valore stimato si ha:



LOTTO 1:

**124'000,00 €**

LOTTO 2:

**235'500,00 €**

LOTTO 3:

**79'500,00 €**

**15) Risposta al quesito 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;*

La suddivisione in lotti è stata effettuata sin dall'inizio dell'elaborato peritale individuando, sin da subito, la migliore combinazione per ottimizzare la vendita degli immobili oggetto di pignoramento.

**16) Risposta al quesito o:**

*Allegni 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;*

In ottemperanza a quanto disposto dal mandato conferitomi, alla presente si allegano n° 12 foto del Lotto 1, 12 foto del Lotto 2 e 10 foto del lotto 3; attraverso queste è possibile





Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

rendersi conto delle attuali condizioni del lotto interessato dal pignoramento. Si allega, inoltre, la acquisita planimetria catastale.

**17) Risposta al quesito 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;*

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza.

**18) Risposta al quesito 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 quante 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 CTU dovrà tener conto del concetto legale di "Incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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.*

Non ricorre l'ipotesi del quesito.

**ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE**

Allegati alla presente relazione, della quale ne fanno parte integrante:

- Allegato "PL-L1" – Rilievo Stato di Fatto Lotto 1;



Ing. GIUSEPPE AUTERI  
Via Roma, 66 – Aci Catena (CT)  
Tel. -Fax 095 7645137 - Cell.340 6633791  
mail: [giuseppeauteri@yahoo.it](mailto:giuseppeauteri@yahoo.it)  
Pec: [giuseppe.auteri@ingpec.eu](mailto:giuseppe.auteri@ingpec.eu)

- Allegato "PL-L2" – Rilievo Stato di Fatto Lotto 2;
- Allegato "PL-L3" – Rilievo Stato di Fatto Lotto 3;
- Allegato "PLC-L1" – Planimetria catastale Lotto 1;
- Allegato "PLC-L2" – Planimetria catastale Lotto 2;
- Allegato "PLC-L3" – Planimetria catastale Lotto 3;
- Allegato "EM-L1" – Estratto di mappa Lotto 1;
- Allegato "EM-L2" – Estratto di mappa Lotto 2;
- Allegato "EM-L3" – Estratto di mappa Lotto 3;
- Allegato "FO-L1" – Nr. 12 Foto digitali Lotto 1;
- Allegato "FO-L2" – Nr. 12 Foto digitali Lotto 2;
- Allegato "FO-L3" – Nr. 10 Foto digitali Lotto 3;
- Allegato "VI-L1" – Visure Ipotecastiche Lotto 1;
- Allegato "VI-L2" – Visure Ipotecastiche Lotto 2;
- Allegato "VI-L3" – Visure Ipotecastiche Lotto 3;
- Allegato "VC-L1" – Visura Catastale Lotto 1;
- Allegato "VC-L2" – Visura Catastale Lotto 2;
- Allegato "VC-L3" – Visura Catastale Lotto 3;
- Allegato "VS" – Verbale di Sopralluogo;

Ciò è quanto in fede ed in serena coscienza posso affermare in espletamento all'incarico ricevuto.

Aci Catena, lì 26/06/2019

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Giuseppe Auteri**

