
TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI FORZATE

Ill.mo Giudice Dott. Paolo Petrolo

PROCEDIMENTO N. 170/2022 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: architetto Daniela Amendola
Via Palermo n. 249 – 98121, Messina - Tel. 342 1933747
E-mail: daniela_amendola@pec.it

Iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Messina al n. 2150
Iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina al n. 1802



LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

La proprietà immobiliare oggetto di perizia estimativa è costituita da una villa unifamiliare con ampio giardino di pertinenza e piscina, facente parte del complesso residenziale "Le Serre 2", sito in Messina – Villaggio Ganzirri, via Gianotta.

Il complesso si trova a poche centinaia di metri dal lago di Ganzirri (Pantano Grande), il quale da qualche anno è stato inserito nell'area della "Riserva Naturale Orientata della Laguna di Capo Peloro" (area naturale protetta della Regione Siciliana istituita nel 2001), rinomata in tutta la Sicilia quale ambita zona di villeggiatura dello Stretto.

La zona, originariamente fulcro di attività marinare e agricole, ha avuto nel corso degli ultimi decenni una notevole urbanizzazione di tipo residenziale che ne ha determinato l'espansione con l'insediamento di svariate attività commerciali e terziarie.

Nelle immediate vicinanze del complesso residenziale si trovano infatti insediate strutture pubbliche di servizio (parrocchia, scuola materna, elementare e media, ecc.), supermercati, piccole attività commerciali (bar, pasticceria, tabacchi, panificio, ecc.), ristoranti, pizzerie ecc.

La zona è a traffico sostenuto e dista circa 12 Km dal centro della città di Messina e a circa 14 km dal più vicino svincolo autostradale (Giostra), raggiungibili entrambi sia dalla via Nuova Panoramica dello Stretto che dalla strada litoranea denominata via Consolare



Pompea.

L'accesso al complesso avviene imboccando, da via Consolare Pompea, prima via Degli Etruschi e in seguito via Gianotta dalla quale si giunge al cancello di ingresso del residence.

Il complesso è suddiviso in 21 sub lotti aventi accessi differenziati ed esclusivi, raggiungibili attraverso la viabilità ad anello interna allo stesso. Le tipologie edilizie presenti nei sub lotti sono ville unifamiliari (sub lotti 1, 2, e da 5 a 21) e villette a schiera (sub lotti 3 e 4) con ampi spazi esterni di pertinenza adibiti a giardino, quasi tutti con piscina.

La proprietà oggetto di esecuzione occupa il sub lotto 9, posto al confine nord-ovest del lotto sul quale insiste l'intero complesso immobiliare e confinante a nord-ovest con unità immobiliare esterna al complesso, a sud-est con strada interna di distribuzione e con unità immobiliare facente parte dello stesso complesso residenziale, a sud-ovest con via Francesco Denaro e a nord-est con unità immobiliare facente parte dello stesso complesso residenziale.

A **VILLA UNIFAMILIARE** sita in MESSINA, VILLAGGIO GANZIRRI, VIA GIANOTTA, COMPLESSO "LE SERRE 2" della superficie commerciale di 281,40 mq, per la piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, collegati da una scala interna di distribuzione. L'accesso alla villa avviene dal giardino di pertinenza esclusiva articolato su più livelli collegati tra loro da rampe di scale:



al livello più basso è collocato il cancello di ingresso posto sulla strada interna condominiale, il secondo livello è complanare al piano seminterrato, mentre il terzo livello, da cui avviene l'accesso principale all'immobile, è complanare al piano terra.

- Il piano terra ha una superficie lorda (comprensiva cioè dei muri interni calcolati per intero e di quelli di confine con altre ditte conteggiati per metà - come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto), pari a 118 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti, pari a 96,28 mq.

La tettoia 1, adiacente al vano cucina, quasi totalmente chiusa, ha una superficie totale misurata sul filo esterno, pari a 54,33 mq e una superficie utile (nella porzione chiusa) pari a 39,73 mq.

La tettoia 2, posta sul lato nord-ovest dell'immobile, ha una superficie misurata sul filo esterno pari a 8,07 mq.

Il portico/loggia adiacente ai lati sud-ovest e sud-est del fabbricato ha una superficie, misurata sul filo esterno pari 94,03 mq.

- Il piano sottotetto ha una superficie lorda pari a 75,70 mq e una superficie netta a pari a 63,56 mq.

Il terrazzo esterno di pertinenza ha una superficie, misurata sul filo esterno, pari a 43,46 mq.

- Il piano seminterrato ha una superficie lorda pari a 213,83 mq e una superficie netta pari a 172,65 mq, oltre a un corpo aggiunto con superficie lorda pari a 30,48 mq e superficie netta pari a 20,96 mq.



Il portico adiacente allo stesso ha una superficie, misurata sul filo esterno, pari a 34,51 mq.

Si fa presente che le superfici sopra indicate, calcolate in seguito a restituzione di rilievo effettuato in fase di sopralluoghi, sono relative allo stato di fatto riscontrato sui luoghi; tale stato di fatto presenta difformità, anche sostanziali, rispetto al progetto depositato con variazione nelle tramezzature e nella distribuzione planimetrica, oltre che nelle destinazioni d'uso.

Pertinenze esclusive accessorie:

A.1 **Deposito seminterrato** di superficie lorda pari a 24,78 mq.

Il vano, accessibile dal primo livello del giardino di pertinenza, è situato a sinistra del cancello di accesso al giardino stesso.

Tale ambiente non è identificato catastalmente né risulta presente negli elaborati grafici di progetto. Trattasi quindi di un vano realizzato in maniera abusiva, in data successiva alla realizzazione della proprietà immobiliare, così come dichiarato dal proprietario.

A.2 **Piscina rettangolare interrata** delle dimensioni 5 x 11 m.

Posizionata nella porzione sud-ovest del giardino di pertinenza dell'unità immobiliare, occupa lo spazio adiacente ai muri di confine sud-ovest e sud-est del lotto. Sebbene non compaia negli elaborati progettuali relativi alla lottizzazione e non sia stata reperita alcuna documentazione, né all'Urbanistica né al Genio Civile, si presuppone che sia stata realizzata contemporaneamente all'unità immobiliare, in quanto la sagoma è già riconoscibile nelle foto aeree di Google



Maps datate 2001.

A.3 Gazebo 1 di superficie lorda pari a 19,63 mq.

Posizionato nella porzione sud-ovest del giardino di pertinenza dell'unità immobiliare, sul confine con la via Francesco Denaro.

Non è identificato catastalmente, né risulta presente negli elaborati grafici di progetto originarie e di variante. Trattasi quindi di struttura realizzata in maniera abusiva, presumibilmente alla stessa epoca di realizzazione dell'unità immobiliare.

A.4 Gazebo 2 di superficie lorda pari a 29,24 mq.

Posizionato nella porzione nord-ovest del giardino di pertinenza dell'unità immobiliare, alla quota complanare al piano terra dell'unità abitativa, sul confine nord-ovest e nord-est del lotto.

Non è identificato catastalmente, né risulta presente negli elaborati grafici di progetto originarie e di variante. Trattasi quindi di struttura realizzata in maniera abusiva, presumibilmente alla stessa epoca di realizzazione dell'unità immobiliare.

Pertinenze esclusive di ornamento:

Area esterna di pertinenza esclusiva, della superficie totale di circa 826 mq.

L'area esterna di pertinenza è articolata su più livelli collegati da scale e circonda per intero l'unità immobiliare.

Al livello più basso è collocato il cancello di ingresso posto sulla strada interna condominiale, il secondo livello è complanare al piano



seminterrato, al livello terzo, complanare al piano terra dell'unità immobiliare, sono ubicati la piscina, il gazebo a servizio alla stessa e il gazebo con forno a legna. Infine, un ultimo livello sul confine nord-ovest del lotto, è destinato a orto.

Tale area esterna è rappresentata negli elaborati grafici di progetto rinvenuti presso gli uffici dell'urbanistica e parzialmente nelle planimetrie catastali del piano terra, sebbene la geometria e l'articolazione dei livelli risulti difforme rispetto allo stato dei luoghi.

▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di MESSINA (F158) (ME).
- Foglio 43, Particella 2444, Subalterno 1, Categoria A/7, Classe 14, Consistenza 10 vani.
- Superficie catastale: Totale 158 mq; totale escluse le aree scoperte 158 mq.
- Rendita 1.342,79 Euro.
- Indirizzo Catastale: Località Ganzirri n. SNC Piano S1-T-1

Intestato a:

1. [REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2 ^(*)
2. [REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2 ^(*)

^(*) derivante da: Atto del 06/03/2002 Pubblico ufficiale PADERNI



Sede MESSINA (ME). Repertorio n. 60920 - UR Sede MESSINA (ME). Registrazione n. 9999999 registrato in data 25/03/2002 - VENDITA Voltura n. 106844.1/2002 - Pratica n. 109061 in atti dal 26/04/2002.

▪ COERENZE:

- Nord-Est: altra unità immobiliare.
- Sud-Est: strada interna di distribuzione e altra unità immobiliare
- Sud-Ovest: via Francesco Denaro
- Nord-Ovest: altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche di zona:

Il bene è ubicato all'interno di un complesso residenziale posto a poche centinaia di metri dal lago di Ganzirri (Pantano Grande), inserito da qualche anno nell'area della "Riserva Naturale Orientata della Laguna di Capo Peloro" (area naturale protetta della Regione Siciliana istituita nel 2001).

I parcheggi sono ad uso esclusivo del complesso immobiliare.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, aree per la sosta, rete idrica, rete fognante, ecc.).



Servizi della zona:	Farmacie (nella media); verde attrezzato (al di sopra della media); verde pubblico condominiale (al di sopra della media); attrezzature per lo sport (nella media); asilo nido e scuola per l'infanzia (nella media), scuola elementare e medie (nella media), negozi al dettaglio (nella media); uffici pubblici (nella media).
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (distanza dal complesso residenziale alla fermata circa 400 m); autostrada Messina – Giostra (distanza 12,8 Km); imbarcadero "Rada San Francesco" navi di collegamento con Villa San Giovanni (distanza 7,7 Km); stazione ferroviaria e marittima FRI (distanza 11 Km).

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dopo un primo infruttuoso tentativo di accesso all'immobile ,effettuato in data 31.08.2023, l' accesso all'unità immobiliare è avvenuto in data 20/09/2023, in seguito ad accordi intercorsi con l'esecutato [REDACTED] [REDACTED], che ne detiene la disponibilità materiale, per il tramite del suo rappresentante legale. Per lo svolgimento e la conclusione delle operazioni peritali sono stati necessari ulteriori sopralluoghi avvenuti rispettivamente in data 04/10/2023, 21/12/2023 e 07/02/2024.

Al momento dei sopralluoghi l'unità immobiliare appariva



regolarmente abitata dal sig. [REDACTED] e dalla madre [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** n.3636 del 31/03/2005 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Palermo (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], **debitori non datori di ipoteca** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; per Euro 600.000,00 di cui 300.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblicato a rogito Dott. Magno Silverio, Notaio in Messina, in data 24/03/2005 rep. 22034/5351.
- **Ipoteca giudiziale** n. 2017 del 12/08/2013 a favore di [REDACTED]



██ con sede in ██████████
 (domicilio ipotecario eletto in via ██████████) e contro ██████████
 ██████████ nata a ██████████, ██████████ nata a
 ██████████, derivante da sentenza di condanna, Pubblico
 Ufficiale Tribunale di Messina, in data 04/07/2013 rep. 2265.

- **Ipoteca giudiziale** n. 1203 del 23/04/2018 a favore di ██████████
 ██████████ nata in ██████████ contro ██████████
 ██████████ nato a ██████████, ██████████ nata a
 ██████████; derivante da sentenza di condanna, Pubblico
 Ufficiale Tribunale Ordinario di Messina, in data 05/11/2015 rep.
 2199.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare** n. 23782 del 02/11/2022 a favore di
 ██████████ con sede in ██████████ (Richiedente: Avv.
 ██████████), e contro ██████████
 ██████████ nato a ██████████, ██████████ nata a
 ██████████; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di
 Messina, in data 19/10/2022 rep. 2734.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 674,40



Spese ordinarie bimestrali	€ 107,90
Spese straordinarie di gestione deliberate e scadute:	€ 831,51
Spese scadute ed insolute alla data del 04/03/2024:	€2.838,90
Millesimi condominiali:	€75,592

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà dal 06/03/2022 – Atto del 06/03/2002 Pubblico ufficiale PADERNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 60920 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999999 registrato in data 25/03/2002 - VENDITA Voltura n. 106844.1/2002 - Pratica n. 109061 in atti dal 26/04/2002.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà dal 06/03/2022 – Atto del 06/03/2002 Pubblico ufficiale PADERNI Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 60920 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 9999999 registrato in data 25/03/2002 - VENDITA Voltura n. 106844.1/2002 - Pratica n. 109061 in atti dal 26/04/2002.

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], dal 10/08/2001 al 06/03/2002. Derivante da pratica n. 212578 in atti dal 10/08/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 2689.1/2001) e successiva VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/03/2002, pratica n. 58423 in atti dal 06/03/2002 IN CORSO DI COSTRUZIONE-FINITO (n. 782.1/2002).



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a effettuare tutte quelle ricerche necessarie a verificare la conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile oggetto di esecuzione. A tal scopo:

- In data 12/07/2023 è stato effettuato un accesso agli atti presso il Catasto del Comune di Messina, estraendo copia dell'estratto di mappa, della visura storica e delle planimetrie catastali.
- In data 13/09/2023 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti al Dipartimento Edilizia Privata del Comune Messina (Prot. n. PROT 241244-2023).

Dalle ricerche effettuate presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina si è avuto il riscontro riportato nel paragrafo a seguire (pratiche Edilizie).

- In data 22/01/2024, per un'ulteriore verifica della documentazione in virtù delle difformità riscontrate in fase di rilievo, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti al Genio Civile del Comune di Messina. Dalle ricerche effettuate si è avuto il riscontro riportato nel paragrafo a seguire (pratiche Edilizie).

7.1 Pratiche Edilizie:

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Urbanistica e del Genio Civile è emerso che, relativamente al complesso immobiliare Le Serre (costituito da n. 21 sub lotti tra cui è compreso il sub lotto n. 9 oggetto di esecuzione) sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:



- **Autorizzazione a lottizzare n.9 del 24/07/1996** in conformità al Piano di Lottizzazione Convenzionato approvato con deliberazione n. 30/c del 04.09.95 rilasciata alle ditte: le [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].
- **Concessione Edilizia n.14159 del 10/11/1997** per le opere di urbanizzazione primaria;
- **Concessione Edilizia n.14348 del 06/04/1998**, relativa all'unico lotto fondiario per la costruzione dei fabbricati previsti nei 21 sublotti (frazionati ed in proprietà divisa) rilasciata alle ditte "[REDACTED] Amm.re unico Ing. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Amm.re unico [REDACTED], [REDACTED], Amm.re unico Ing, [REDACTED], [REDACTED], per un volume edilizio Complessivo di 10.417,14 mc sulla superficie fondiaria di 20.856,00 mq.
- **Comunicazione di inizio lavori prot. 15216 del 13.08.1999.**
- **Rapporto Istruttorio del Dipartimento Urbanistica del 24.09.1999 prot. 8964 del 07.10.1999**
- **Concessione Edilizia integrativa di variante (I e II) n. 19/2001/14348**



del 06/02/2001, relativa a tutti i sub lotti (Variante I) e ai sub lotti 10 e 11 (Variante II).

- **Concessione Edilizia Integrativa n. 218/01/14348 ter del 05/09/2001,** relativa alla proroga delle Concessioni Edilizie originaria e integrative, per un periodo pari a mesi 18.

Relativamente al sub lotto 9, inoltre, è stato rinvenuto, all'interno del fascicolo reperito all'urbanistica, il deposito di calcoli relativi a "corpo interrato e scala esterna in c.a." recante titolo "*Progetto per la realizzazione del sub lotto 9 previsto nel piano di lottizzazione convenzionata "le Serre" in località Ganzirri – Messina*". Il timbro del Genio Civile presente nel frontespizio riporta la data 29 Maggio 2001. Di tale progetto, oltre il suddetto deposito, non è stato rinvenuto altro né all'archivio dell'Urbanistica, né a quello del Genio Civile ove, tra l'altro, non è stato possibile visionare alcun fascicolo relativo a sub lotto 9 (che presumibilmente sarà andato perduto), riscontrando invece la documentazione relativa al progetto di cui alla Concessione Edilizia originaria e di variante e quella relativa ad altri sub lotti previsti dalla concessione stessa.

Si rappresenta infine che non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al fine lavori, né pratica relativa al rilascio dell'agibilità/abitabilità dei fabbricati realizzati.

7.2 Situazione Urbanistica:

Ne P.R.G. del Comune di Messina attualmente in vigore il complesso residenziale ricade in zona C2d (Piani esecutivi in corso di attuazione o



deliberati).

Come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 42 bis "[...] Le zone C2d comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale. Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi. La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente".

Si precisa che ai tempi della lottizzazione (1995) l'area sulla quale sorge il complesso ricadeva in parte in zona C3 (verde privato turistico) ed in parte in zona SP (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport).

Il piano di Lottizzazione convenzionato è stato approvato con deliberazione n.30/c del 04.04.95 resa esecutiva il 26.04.95.

Il complesso residenziale, inoltre, ricade all'interno della perimetrazione ZPS, zone di protezione speciale poste lungo le rotte di migrazione dell'avifauna, finalizzate al mantenimento e alla sistemazione di idonei habitat per la conservazione e gestione delle popolazioni di uccelli selvatici migratori.

Tali aree sono state individuate dagli stati membri dell'Unione Europea (Direttiva 79/409/CEE nota come Direttiva Uccelli) e, assieme alle zone



speciali di conservazione, costituiscono la Rete Natura 2000.

In virtù di tale direttiva tutti i piani o progetti che possano avere incidenze significative sui siti e che non siano non direttamente connessi e necessari alla loro gestione devono essere assoggettati alla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (in acronimo VINCA o VI); questa ha lo scopo di accertare preventivamente se determinati progetti possano avere incidenza significativa sui Siti di Importanza Comunitari (SIC), sulle Zone Speciali di Conservazione e sulle Zone di Protezione Speciale (ZPS).

L'area su cui insiste il complesso residenziale è, inoltre, soggetta a Vincolo Paesaggistico D.P. 06-07-1967 N°705 "Paesaggio locale 1 – Stretto di Messina" dell'Ambito 9 del Piano Paesaggistico – Area della catena settentrionale dei Monti Peloritani, ovvero in "Aree e siti sottoposti al Livello di tutela 1".

In virtù di tale vincolo, in tale area gli interventi di natura edilizia sono sottoposti a parere preventivo della Soprintendenza per l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Tale decreto legislativo ha inoltre introdotto all'art. 146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico. In generale (art. 167, comma 1) è stabilito l'obbligo della rimessione in pristino per "opere" eseguite in assenza/difformità da autorizzazione paesaggistica. Tuttavia è previsto (art. 167, comma 4) che possa essere accertata la compatibilità



paesaggistica di tali opere esclusivamente nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

A tal proposito il Protocollo d'Intesa siglato il 18/12/2007 tra Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio, all'art. 3 ha specificato e dettagliato i termini indicati dall'art. 167 c. 4, lettera a) del Codice come segue:

- *per "lavori" si intendono "gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati";*
- *per "superfici utili" si intende "qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione". Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso";*
- *per "volumi" si intende "qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici".*



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità Urbanistica

La proprietà immobiliare oggetto di esecuzione risulta non conforme al progetto depositato con la C.E n.14159 del 10/11/1997 e successive varianti e integrazioni. Le differenze riscontrate riguardano, sia l'unità abitativa sia le pertinenze accessorie e di ornamento.

8.1.1. Descrizione delle difformità riscontrate

▪ Unità abitativa

Per quel che concerne l'unità abitativa si riscontrano delle difformità relative alle destinazioni d'uso dei tre piani con conseguente differenza nelle partizioni interne e nei prospetti.

- Relativamente al piano terra si evidenzia quanto segue:
 - Secondo quanto riportato nel progetto approvato, il piano terra ha destinazione residenziale per una superficie utile pari a 88,77 mq. In tale piano sono previsti n.3 vani (salone, pranzo e letto), oltre cucina e bagno. Gli ambienti sono disimpegnati da un corridoio di distribuzione. In adiacenza al vano pranzo, sul fronte nord-est, è prevista una tettoia aperta. Tutti gli ambienti, fatta eccezione per la cucina e il bagno dotati di finestra, hanno porte- finestre che consentono l'uscita diretta verso l'esterno.
 - Allo stato di fatto, il piano terra ospita la sola zona giorno dell'unità abitativa, per una superficie utile pari a 96,28 mq. A tale piano si trovano un ampio salone, un piccolo disimpegno,



la cucina e il bagno. In adiacenza alla cucina sul fronte nord-est, è presente un ulteriore vano ricavato dalla chiusura della tettoia prevista dal progetto. Tale chiusura è realizzata parte in muratura (fronte nord-est) e parte in struttura precaria (fronti sud-est e nord-ovest). Le aperture verso l'esterno presentano qualche difformità rispetto alla previsione progettuale: a sud-ovest sono presenti solo le due porte finestre (una delle quali di dimensioni maggiori rispetto alla previsione progettuale) ed è stata eliminata la finestra; a nord-ovest una portafinestra è stata eliminata e l'altra è stata trasformata in finestra; a sud-est la portafinestra è stata trasformata in finestra; a nord-est non è stata realizzata la portafinestra del salone. Sulla parete orientata a nord-est è stato realizzato un caminetto il cui ingombro sporge rispetto al filo esterno del muro.

- Relativamente al piano sottotetto si evidenzia quanto segue:
 - Secondo quanto riportato nel progetto approvato, il sottotetto è destinato a deposito occasionale e impianti, con una superficie non residenziale (s.n.r.) pari a 56,92 mq. In tale piano sono presenti due vani, uno di superficie maggiore, destinato a deposito occasionale, l'altro di dimensioni minori, destinato a locale impianti. Nella planimetria del piano allegata al progetto di variante, all'interno del vano destinato a deposito occasionale, è prevista una portafinestra, sul fronte nord-est, per l'uscita sul terrazzo di pertinenza (assente nel progetto



originario). Oltre la suddetta porta finestra, sono presenti altre due finestre nel deposito occasionale con affaccio sul fronte sud-ovest, e una finestra nel locale impianti prospettante a nord-est.

- Allo stato di fatto il sottotetto ospita una parte della zona notte dell'unità abitativa, per una superficie utile (misurata fino all'altezza di 1,50m) pari a 63,56 mq. A tale piano si trovano la camera da letto padronale, collocata in posizione centrale, un'ulteriore camera e un bagno. A destra e a sinistra della camera padronale sono presenti delle partizioni in legno che delimitano dei vani ripostiglio la cui altezza è inferiore a 1,50 m a causa dell'andamento della copertura a falde. Sul fronte sud-ovest le aperture sono uguali rispetto alla previsione progettuale, sul fronte nord-est, invece, oltre le aperture previste (finestra e portafinestra con accesso al terrazzo) è presente un'ulteriore finestra.

- Relativamente al piano seminterrato si evidenzia quanto segue:
 - Nel progetto approvato, il piano seminterrato segue la sagoma del corpo di fabbrica e ha destinazione accessoria con una superficie non residenziale (s.n.r.) pari a 151,14 mq. In tale piano si riscontrano un vano di grandi dimensioni, destinato a deposito occasionale, tre vani disimpegnati da un corridoio, destinati rispettivamente a lavanderia, ripostiglio e magazzino, e un ulteriore vano destinato a parcheggio. Il deposito occasionale, il locale magazzino e il parcheggio si affacciano



con portefinestre sul portico di pertinenza in direzione nord-est e sud-est. Sui fronti nord-ovest e sud-ovest del corpo di fabbrica è presente un'intercapedine che separa i locali lavanderia, ripostiglio e magazzino dai muri contro terra.

- All'interno del fascicolo presente all'urbanistica è stato rinvenuto, il deposito di calcoli relativi a "corpo interrato e scala esterna in c.a." recante titolo "*Progetto per la realizzazione del sub lotto 9 previsto nel piano di lottizzazione convenzionata "le Serre" in località Ganzirri – Messina*", con timbro del Genio Civile datato 29.05.2001. Gli elaborati grafici allegati al suddetto deposito e i relativi calcoli, riguardano un ampliamento del vano cantinato sul lato nord-ovest mediante la realizzazione di un unico vano destinato a cantina con scala di accesso dallo spazio esterno, avente superficie lorda pari a 39,20 mq e superficie netta pari a 25,60 mq. Nei suddetti elaborati grafici, la planimetria del piano seminterrato a cui il vano cantina viene annesso (secondo la previsione progettuale) è difforme a quella del progetto originario, con maggiori partizioni e, quindi, ambienti interni. Di tale progetto, oltre il suddetto deposito, non è stato rinvenuto altro né all'archivio dell'Urbanistica, né a quello del Genio Civile. Non è, quindi, stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica di variante con la necessaria approvazione da parte della sovrintendenza, considerato il vincolo paesaggistico. Per tale motivo tale ampliamento, pure essendo in regola dal punto di vista strutturale, è da considerarsi irregolare dal punto di vista urbanistico.



- Nello stato di fatto il piano seminterrato è costituito da due corpi di fabbrica: il corpo originario, posizionato sotto il fabbricato principale e un corpo aggiunto. I due corpi, con piano di calpestio complanare, sono separati da una scala a rampa unica, accessibile dal giardino di pertinenza al piano terra, sul lato nord ovest.

Il corpo principale ha una superficie utile pari a 172,56 mq, mentre il corpo aggiunto ha una superficie netta pari a 20,96 mq. L'intero piano è destinato ad uso abitativo, ospitando nel corpo principale, un ampio salone, tre camere (di cui due con cabina armadio) e tre bagni e, nel corpo aggiunto, una camera, un bagno e un locale lavatoio. Nel salone, sulla parete sud-ovest, è presente un caminetto a legna. L'intercapedine di separazione dai muri contro terra, prevista sul fronte nord-ovest è stata adibita a bagno e corridoio di distribuzione; quella sul fronte sud-ovest è stata annessa alla camera che, di fatto, presenta una parete interamente contro terra. Anche la camera 3, collocata al posto del vano destinato a parcheggio, presenta una parete contro terra, sul lato nord-ovest.

Le aperture verso l'esterno presentano qualche difformità rispetto alla previsione progettuale: a sud-est le due finestre sono state unificate in un'unica apertura; sul portico di pertinenza in direzione sud-est e nord-est oltre la porta di ingresso e le due portefinestre previste sono state realizzate un'ulteriore portafinestra e due piccole finestre.



Sulla base di quanto sopra esposto, le variazioni intervenute rispetto al progetto originario, hanno determinato la realizzazione di un corpo di fabbrica diverso da quello realmente autorizzato. La modifica delle destinazioni d'uso ai piani sottotetto e seminterrato costituisce di fatto un aumento della superficie residenziale e, conseguentemente, della volumetria effettivamente realizzata che risulta di gran lunga superiore a quella prevista all'interno del progetto per il sub lotto 9 (pari a 330,83 mc), configurandosi come un abuso di natura urbanistica.

Anche la chiusura della tettoia presente al piano terra, in adiacenza al vano cucina, non essendo stata realizzata interamente con struttura precaria, costituisce un abuso urbanistico per aumento di volumetria.

▪ **Pertinenze accessorie e di ornamento.**

Per quel che concerne le pertinenze accessorie e di ornamento si riscontrano varie difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto approvato.

Nella tavola n. 10 del Progetto di Variante, recante titolo "Tipologia sub Lotto 9 – Grafici" è presente la planimetria generale del sub lotto in oggetto, con la rappresentazione dell'area esterna di pertinenza del corpo di fabbrica.

Tale area è articolata su tre livelli (quote + 39,00 m, + 40,50 m e + 42,00 m) collegati da tre rampe di scale e appare libera da corpi di fabbrica pertinenziali dell'unità abitativa.

Nello stato di fatto, invece, l'area esterna è articolata su quattro



livelli: il primo complanare alla strada di accesso, il secondo complanare al piano seminterrato, il terzo complanare al piano terra e il quarto, di dimensioni ridotte, adiacente al confine nord-ovest del lotto. Tali livelli sono collegati da quattro rampe di scale delle quali due corrispondenti a quelle del progetto originario.

All'interno dell'area esterna sono presenti delle pertinenze accessorie all'unità immobiliare consistenti in:

- Vano deposito seminterrato, posizionato al primo livello dell'area esterna, a sinistra del cancello di accesso.
- Piscina rettangolare interrata, posizionata nella porzione sud-ovest del giardino alla quota complanare al piano terra, nello spazio adiacente ai muri di confine sud-ovest e sud-est del lotto.
- Gazebo a servizio della piscina, posizionato nella porzione sud-ovest del giardino complanare al piano terra, sul confine con la via Francesco Denaro.
- Gazebo con forno a legna, posizionato nella porzione nord-ovest del giardino alla quota complanare al piano terra, sui confini nord-ovest e nord-est del lotto.
- Tettoia aperta posizionata nella porzione nord-ovest del giardino alla quota complanare al piano terra, in aderenza al portico.

Tali pertinenze non sono presenti negli elaborati progettuali di cui alla C.E. e relativamente agli stessi non è stata reperita alcuna documentazione, né all'Urbanistica né al Genio Civile. Trattasi quindi di opere abusive, realizzate in epoca non nota. In merito alla piscina



e ai due gazebi si rappresenta comunque che la loro sagoma è riconoscibile nelle foto aeree di Google Maps del 2001, per tale motivo si può presupporre che la loro edificazione sia stata contestuale all'edificazione del resto dell'unità immobiliare.

...

Le difformità urbanistiche sopra indicate (relative sia all'unità abitativa che all' area esterna di pertinenza) non risultano sanabili, in quanto l'intera area su cui insiste il complesso residenziale è sottoposta a **vincolo paesaggistico** in virtù del quale gli interventi di natura edilizia sono sottoposti a parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Culturali per l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. L'art. 146, comma 4 di tale decreto sancisce il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico che abbiano comportato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Si ricorda, inoltre, che secondo la norma in questione per "superfici utili" si intende *"qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione"* e per "volumi" si intende *"qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergenti dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici"*, ivi inclusi i volumi interrati.



Per quanto sopra esposto, l'unità immobiliare **urbanisticamente risulta non conforme e non regolarizzabile**

Gli abusi riscontrati sui luoghi, infatti, hanno comportato la creazione *di superfici utili e di volumi* nel senso inteso dalla norma, motivo per cui non possono in alcun modo essere sanati e vige l'obbligo della rimessione in pristino ai sensi dell'art. 167, comma 1 della stessa legge.

Le uniche difformità sanabili sono quelle di natura edilizia (opere interne e/o modifiche nella posizione delle aperture) che rientrano nella casistica contemplata dall'art. 167, comma 4, ossia: a) i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

8.1.2. Lavorazioni necessarie per la regolarizzazione urbanistica

- **Regolarizzazione unità abitativa**

Per regolarizzare l'unità abitativa occorre ripristinare le destinazioni d'uso previste dal progetto, eseguendo quelle opere necessarie per rendere gli ambienti coerenti alla destinazione d'uso legittima. Ciò non significa necessariamente ripristinare tutte le partizioni interne originarie, in quanto alcune modifiche distributive possono essere



mantenute e regolarizzate dal punto di vista edilizio (per il tramite di pratica SCIA in sanatoria), purché compatibili con la destinazione ufficiale.

□ Piano terra:

Gli interventi necessari alla regolarizzazione del piano terra riguardano il ripristino della sua destinazione originaria di residenza completa, composta da zona giorno e zona notte oltre al ripristino della tettoia. Nello specifico:

- ripristino della zona notte, realizzando una camera da letto. Tale camera può essere realizzata nella posizione originaria, ripristinando il tramezzo divisorio all'interno del salone (in continuità alla parete della scala) e il disimpegno per l'accesso alla stessa;
- rimodulazione del servizio igienico aggiungendo la doccia, così da renderlo completo. Si rappresenta che il bagno, allo stato di fatto si trova in posizione differente rispetto alla previsione progettuale originaria. Tale modifica è da configurarsi come difformità edilizia e rientra nella casistica delle difformità regolarizzabili.
- ripristino della tettoia autorizzata, sul fronte nord-est, eliminando la chiusura realizzata abusivamente. Ciò comporta la dismissione di tutte le pareti perimetrali sia in vetro che in muratura e del caminetto presente sulla parete a nord-est.

□ Piano sottotetto

Gli interventi necessari alla regolarizzazione del piano sottotetto



riguardano il ripristino della sua originaria destinazione d'uso, ossia deposito e locale impianti, eliminando le partizioni, le finiture e il servizio igienico che sono funzionali alla destinazione abitativa. Nello specifico si prevede:

- Dismissione totale del servizio igienico (rimozione sanitari, rivestimento, impianto idrico ecc) con contestuale ri-destinazione d'uso del vano a locale impianti.
- Rimozione delle pareti divisorie in legno, così da ricavare un unico vano destinato a deposito occasionale.

□ *Piano cantinato*

Gli interventi necessari per la regolarizzazione del piano cantinato riguardano il ripristino della sua conformazione originaria, (eliminando il corpo aggiunto), oltre al ripristino della destinazione d'uso non residenziale prevista dal progetto di cui alla C.E., rimuovendo gli ambienti superflui (servizi igienici, disimpegni, cabine armadio ecc.) che risultano incompatibili con la destinazione di deposito e locali accessori.

Nello specifico, si prevede:

- Dismissione totale e successivo rinterro del corpo aggiunto realizzato a nord-ovest e della scala di collegamento con l'area esterna al piano terra, con contestuale rimozione della porta di collegamento tra il corpo originario e quello da dismettere, posizionata sulla parete nord-ovest (che sarà contro terra come da progetto)
- Ripristino delle destinazioni d'uso dei locali autorizzata con C.E.,



seppur con diversa configurazione planimetrica, attraverso i seguenti interventi:

- Dismissione degli ambienti di pertinenza della *Camera 1*, denominati *Disimpegno 1* e *Bagno 1* (mediante demolizione di pareti divisorie, sanitari e impianti), con contestuale ripristino della destinazione d'uso originaria prevista per il vano, adibito a lavanderia;
- Dismissione degli ambienti di pertinenza della *Camera 2*, denominati *Disimpegno 2* e *Bagno 2* e della cabina armadio (mediante demolizione di pareti divisorie, sanitari e impianti), con contestuale ripristino della destinazione d'uso del vano, adibito a magazzino/ripostiglio;
- Dismissione degli ambienti di pertinenza della *Camera 3*, denominati *Disimpegno 3* e *Bagno 3* e della cabina armadio (mediante demolizione di pareti divisorie, sanitari e impianti), con contestuale modifica della destinazione d'uso del vano, adibito a locale di sgombero.

Sulla base di quanto ampiamente argomentato, la regolarizzazione urbanistica dell'unità abitativa è strettamente connessa alla sua regolarizzazione edilizia, essendo necessari per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, l'esecuzione di interventi di natura edilizia ex novo (con demolizioni e ripristini) e la sanatoria delle partizioni interne, ove compatibili con la destinazione d'uso legittima.

Si rappresenta, inoltre, che anche la regolarizzazione dei prospetti



che presentano qualche modifica relativamente al numero e alla posizione degli infissi esterni, può essere contemplata ai sensi dell'art. 167, comma 4, D.Lgs. 42/2004, nell'ambito della regolarizzazione urbanistica/edilizia generale dell'immobile.

▪ **Regolarizzazione area esterna**

Gli interventi di ripristino dell'area esterna consistono nella demolizione delle pertinenze accessorie illegittimamente realizzate e nella riconfigurazione altimetrica del giardino di pertinenza. Nello specifico si prevedono le seguenti lavorazioni:

- Demolizione vano deposito seminterrato con successivo rinterro e ripristino del muro di contenimento tangente alla scala di collegamento tra la quota di accesso (+ 39,00) e quella del secondo livello (40,50).
- Rimozione totale di piscina interrata con demolizione della pavimentazione circostante, dei cordoli perimetrali e della struttura, smaltimento del materiale di risulta e successivo rinterro del fosso con ripristino del terreno circostante secondo quanto previsto dal progetto originario.
- Demolizione di gazebo a servizio della piscina, con smaltimento del materiale di risulta, ripristino del muro di contenimento sul fronte sud-ovest e del terreno di sedime.
- Demolizione di gazebo con forno a legna, con smaltimento del materiale di risulta, ripristino del muro di contenimento sul fronte nord-ovest e del terreno di sedime.
- Dismissione della tettoia adiacente al portico, sul fronte



nord-ovest, con smaltimento del materiale di risulta, e ripristino del terreno di sedime.

8.1.3. Stima dei costi di regolarizzazione

Considerati gli interventi necessari ai fini della regolarizzazione urbanistica/edilizia dell'unità abitativa nonché della regolarizzazione urbanistica dell'area esterna di pertinenza, si prevede una quantificazione economica sommaria, al fine di fornire un riferimento circa i costi da sostenere.

Costi di regolarizzazione Urbanistica/Edilizia:

- | | |
|--|-------------|
| ▪ SCIA in sanatoria per demolizione opere abusive, ripristino volumetria legittima e regolarizzazione della distribuzione interna dell'unità immobiliare (Oneri di Istruttoria, sanzione e parcella professionale tecnico incaricato). | €3.500,00 |
| ▪ Opere edili da compiere per le demolizioni e il generale ripristino dello stato legittimo dell'unità abitativa. | €17.000,00 |
| ▪ Opere edili da compiere per le demolizioni e il generale ripristino dello stato legittimo dell'area esterna di pertinenza. | €18.500,00 |
| | € 39.000,00 |



8.2. Conformità Edilizia

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta non conforme al progetto depositato con la C.E n.14159 del 10/11/1997 e successive varianti e integrazioni. Come ampiamente argomentato al punto precedente, alla difformità urbanistica corrisponde una difformità edilizia, in quanto la modifica nelle destinazioni d'uso rispetto al progetto approvato ha comportato delle variazioni nella configurazione planimetrica a ogni piano, con variazione delle tramezzature e delle aperture verso l'esterno.

8.2.1. Descrizione delle difformità riscontrate

Si riportano, in maniera sintetica, le difformità riscontrate, rimandando al punto precedente per una descrizione più dettagliata ed esaustiva delle stesse.

□ Piano terra

Al piano terra, il progetto approvato prevedeva la presenza di n.3 vani (salone, pranzo e letto), oltre cucina e bagno, disimpegnati da un corridoio, mentre allo stato attuale sono presenti un salone doppio, oltre bagno e cucina. Il bagno è stato realizzato in posizione differente, tra il salone e la cucina, riducendo e modificando la conformazione del disimpegno.

Le aperture verso l'esterno presentano qualche difformità rispetto alla previsione progettuale: a sud-ovest sono presenti due portefinestre (una delle quali di dimensioni maggiori



rispetto alla previsione progettuale) ed è stata eliminata la finestra; a nord-ovest una portafinestra è stata eliminata e l'altra è stata trasformata in finestra; a sud-est la portafinestra è stata trasformata in finestra; a nord-est non è stata realizzata la portafinestra del salone. Sulla parete orientata a nord-est è stato realizzato un caminetto il cui ingombro sporge rispetto al filo esterno del muro.

□ Piano sottotetto

Secondo quanto riportato nel progetto approvato, il sottotetto con destinazione non residenziale, è costituito da n. 2 vani: un ampio deposito occasionale con uscita sul terrazzo di pertinenza e un locale impianti. Allo stato di fatto, invece, a tale piano si trovano un ampio vano centrale, destinato a camera da letto con uscita sul terrazzo di pertinenza, un secondo vano e un bagno. A destra e a sinistra della camera da letto sono ricavate, mediante partizioni in legno, dei vani ripostiglio la cui altezza è inferiore a 1,50 m a causa dell'andamento della copertura a falde.

Sul fronte sud-ovest le aperture sono uguali rispetto alla previsione progettuale, sul fronte nord-est, invece, oltre le aperture previste (finestra e portafinestra con accesso al terrazzo) è presente un'ulteriore finestra.

□ Piano seminterrato

Nel progetto approvato, il piano seminterrato segue la sagoma



del corpo di fabbrica ed è costituito da n. 5 ambienti: un vano di grandi dimensioni, destinato a deposito occasionale, tre vani disimpegnati da un corridoio, destinati rispettivamente a lavanderia, ripostiglio e magazzino, e un ulteriore vano destinato a parcheggio. Sui fronti nord-ovest e sud-ovest del corpo di fabbrica è presente un'intercapedine che separa i locali lavanderia, ripostiglio e magazzino dai muri contro terra. Nello stato di fatto invece il piano seminterrato è costituito da due corpi di fabbrica separati da una scala a rampa unica, accessibile dal giardino di pertinenza al piano terra, sul lato nord ovest.: il corpo originario, posizionato sotto il fabbricato principale e un corpo aggiunto.

L'intero piano è destinato ad uso abitativo e ospita nel corpo principale, un ampio salone, tre camere (di cui due con cabina armadio) e tre servizi igienici e, nel corpo aggiunto, una camera, un bagno e un locale lavatoio. Nel salone, sulla parete sud-ovest, è presente un caminetto a legna. L'intercapedine di separazione dai muri contro terra, prevista sul fronte nord-ovest è stata adibita a servizio igienico e corridoio di distribuzione; quella sul fronte sud-ovest è stata annessa alla camera che, di fatto, presenta una parete interamente contro terra. Anche la camera 3, collocata al posto del vano destinato a parcheggio, presenta una parete contro terra, sul lato nord-ovest.

Le aperture verso l'esterno presentano difformità rispetto alla previsione progettuale: a sud-est le due finestre sono state



unificate in un'unica apertura; sul portico di pertinenza in direzione sud-est e nord-est oltre la porta di ingresso e le due portefinestre previste nel progetto sono state realizzate un'ulteriore portafinestra e due piccole finestre.

8.2.2. Regolarizzazione edilizia

La regolarizzazione edilizia è strettamente connessa alla regolarizzazione urbanistica di cui al punto precedente.

Il ripristino delle destinazioni d'uso previste dal progetto, necessario per eliminare gli abusi di natura urbanistica, comporta l'esecuzione di lavorazioni di natura edilizia per rendere gli ambienti coerenti alla destinazione approvata.

Ciò non significa necessariamente ripristinare tutte le partizioni interne originarie, in quanto alcune modifiche distributive possono essere mantenute e regolarizzate dal punto di vista edilizio (per il tramite di pratica SCIA in sanatoria), purché compatibili con la destinazione ufficiale.

Come ampiamente argomentato al punto 8.1 infatti, le modifiche interne e quelle relative ai prospetti possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 167, comma 4, D.Lgs. 42/2004, previo parere della Sovrintendenza.

Si riportano, in maniera sintetica, gli interventi necessari, rimandando al punto precedente per una descrizione più dettagliata ed esaustiva.



□ Piano terra:

La regolarizzazione edilizia del piano terra, derivante dal ripristino della destinazione d'uso originaria, comporta i seguenti interventi:

- ripristino della zona notte, realizzando una camera da letto. Tale camera può essere realizzata nella posizione originaria, ripristinando il tramezzo divisorio all'interno del salone (in continuità alla parete della scala) e il disimpegno per l'accesso alla stessa;
- rimodulazione del servizio igienico aggiungendo la doccia, così da renderlo completo e regolarizzazione planimetrica della sua posizione attuale, tra la camera e il vano cucina, diversa rispetto al progetto approvato.
- regolarizzazione planimetrica del piano, con l'indicazione delle tramezzature di delimitazione degli ambienti sopra descritti.

□ Piano sottotetto

La regolarizzazione edilizia del piano sottotetto, derivante dal ripristino della destinazione d'uso originaria, comporta i seguenti interventi:

- dismissione totale del servizio igienico (rimozione sanitari, rivestimento, impianto idrico ecc) con contestuale ri-destinazione d'uso del vano a locale impianti.
- rimozione delle pareti divisorie in legno, così da ricavare un unico vano destinato a deposito occasionale.
- regolarizzazione planimetrica del piano, con l'indicazione delle



tramezzature di delimitazione degli ambienti sopra descritti.

□ Piano cantinato

La regolarizzazione edilizia del piano cantinato, strettamente connessa alla regolarizzazione urbanistica, riguarda il ripristino della sua conformazione originaria (eliminando il corpo aggiunto), oltre al ripristino della destinazione d'uso non residenziale rimuovendo gli ambienti superflui (servizi igienici, disimpegno, cabine armadio ecc.) che risultano incompatibili con la destinazione di deposito e locali accessori.

Nello specifico, si prevede:

- Dismissione totale e successivo rinterro del corpo aggiunto realizzato a nord-ovest e della scala di collegamento con l'area esterna al piano terra,.
- Dismissione degli ambienti di pertinenza della *Camera 1*, denominati *Disimpegno 1* e *Bagno 1* (mediante demolizione di pareti divisorie, sanitari e impianti), con contestuale ripristino della destinazione d'uso originaria prevista per il vano, adibito a lavanderia;
- Dismissione degli ambienti di pertinenza della *Camera 2*, denominati *Disimpegno 2* e *Bagno 2* e della cabina armadio (mediante demolizione di pareti divisorie, sanitari e impianti), con contestuale ripristino della destinazione d'uso del vano, adibito a magazzino/ripostiglio;
- Dismissione degli ambienti di pertinenza della *Camera 3*, denominati *Disimpegno 3* e *Bagno 3* e della cabina armadio (mediante demolizione di pareti divisorie, sanitari e impianti),



con contestuale modifica della destinazione d'uso del vano, adibito a locale di sgombero.

- Regularizzazione planimetrica del piano, con l'indicazione delle tramezzature di delimitazione degli ambienti sopra descritti, nella loro effettive posizioni.

□ Prospetti

Regularizzazione dei prospetti con l'esatta collocazione e configurazione degli infissi esterni, là dove modificata rispetto al progetto di cui alla C.E.

8.2.3. Stima dei costi di regolarizzazione

Per quel concerne la stima dei costi relativi alla regolarizzazione edilizia, essendo essa connessa alla regolarizzazione urbanistica, si rimanda al punto 8.1.3.

8.3. Conformità Catastale

Le planimetrie catastali in atti al N.C.E.U. della città di Messina, datate 06.03.2022, presentano una configurazione planimetrica abbastanza simile a quella rinvenuta sui luoghi, sebbene con differenze nelle destinazioni d'uso indicate per gli ambienti dei piani sottotetto e cantinato, rappresentati come locali accessori.

Si rappresenta che la distribuzione planimetrica indicata nelle suddette planimetrie catastali è comunque difforme rispetto al progetto depositato con la C.E n.14159 del 10/11/1997 e successive varianti e



integrazioni.

Per quanto detto, l'immobile oggetto di esecuzione risulta non conforme dal punto di vista catastale.

8.3.1. Difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi

Si riportano le difformità riscontrate tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato riscontrato sui luoghi.

□ Piano terra

Secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, il piano terra è composto da soggiorno, camera da letto, cucina e wc con disimpegno, posizionato tra la camera e la cucina.

Per quel che concerne le aperture verso l'esterno sono indicate: a sud-ovest due portefinestre e una finestra di piccole dimensioni; a sud-est due portefinestre; a nord-est due portefinestre, oltre porta di accesso; a nord-ovest due porte finestre.

Nella configurazione attuale, invece, la camera da letto (che di fatto non è presente) è annessa al salone senza tramezzo divisorio e il bagno, posto nella stessa posizione (tra la cucina e il salone) ha dimensioni maggiori, avendo inglobato una parte del disimpegno.

Le aperture verso l'esterno presentano delle difformità: a sud-ovest sono presenti solo le due porte finestre (una delle quali di dimensioni maggiori); a sud-est è presente una finestra (e non la portafinestra); a nord-est non sono presenti aperture,



oltre la porta d'ingresso; a nord-ovest sono presenti una finestra e una portafinestra.

□ Piano sottotetto

Secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, il piano sottotetto è composto da un vano centrale, destinato a deposito occasionale, con accesso diretto dalla scala e due vani ripostiglio.

Relativamente alle aperture verso l'esterno sono indicate: due finestre (oltre quella della scala) a sud-ovest; una finestra e una portafinestra a nord-est.

Nella configurazione attuale, il vano centrale, destinato a camera da letto è separato dal corpo scala mediante un tramezzo ove è collocata la porta d'accesso. All'interno di tale vano, sono presenti, a destra e sinistra, delle pareti in legno che delimitano dei vani ripostiglio. Ai lati della scala sono presenti due vani destinati rispettivamente a bagno e camera.

Le aperture a sud-est corrispondono, mentre a nord-est, oltre la finestra e la portafinestra è presente un'ulteriore finestra.

□ Piano seminterrato

Secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, il piano seminterrato è composto da un deposito occasionale, due ambienti destinati a cantina, quattro piccoli ambienti destinati a ripostiglio, due vani di medie dimensioni e cinque più piccoli per i quali non è indicata alcuna la destinazione.



Relativamente alle aperture verso l'esterno sono indicate: due finestre e tre varchi (senza indicazione di infisso) a sud-est; due varchi (senza indicazione di infisso) a nord-est.

Nella configurazione attuale l'articolazione planimetrica è abbastanza corrispondente a quella della planimetria catastale del piano, ciò che varia è la destinazione d'uso degli ambienti: il deposito occasionale è adibito a salone, le due cantine, così come i due vani di medie dimensioni, sono adibiti a camera da letto, i ripostigli e i piccoli vani senza destinazione, ospitano bagni, disimpegni e cabine armadio.

Relativamente alle aperture verso l'esterno sono presenti: una grande finestra, due porte finestre e due piccole finestre a sud-est; una finestra e una porta d'ingresso a nord-est.

8.3.2. Regolarizzazione catastale e stima dei costi

La regolarizzazione catastale comporta la presentazione di una pratica Docfa "per diversa distribuzione interna" con i seguenti costi:

- Pratica Docfa, inclusi oneri, e parcella professionale del tecnico incaricato: € 450,00

Occorre precisare che tale operazione, finalizzata alla correzione delle suddette difformità, costituisce attività successiva alla



regolarizzazione urbanistica ed edilizia che tale condizione costituisce ragione ostativa all'aggiornamento catastale.

9. Descrizione APPARTAMENTO di cui al punto A

VILLA UNIFAMILIARE sita in MESSINA, VILLAGGIO GANZIRRI, VIA GIANOTTA, COMPLESSO "LE SERRE 2", con area esterna di pertinenza.

Superficie commerciale: **281,40**

Quota di proprietà: piena proprietà.

La proprietà immobiliare oggetto di perizia estimativa si colloca all'interno del complesso residenziale "Le Serre 2", sito in Messina – Villaggio Ganzirri, via Gianotta.

Il complesso si trova a poche centinaia di metri dal lago di Ganzirri (Pantano Grande); la zona, originariamente fulcro di attività marinare e agricole, ha avuto nel corso degli ultimi decenni una notevole urbanizzazione di tipo residenziale che ne ha determinato l'espansione con l'insediamento di svariate attività commerciali e terziarie.

La zona è a traffico sostenuto e dista circa 12 Km dal centro della città di Messina e a circa 14 km dal più vicino svincolo autostradale (Giostra), raggiungibili entrambi sia dalla via Nuova Panoramica dello Stretto che dalla strada litoranea denominata via Consolare Pompea.

L'accesso al complesso avviene imboccando, da via Consolare Pompea,



prima via Degli Etruschi e in seguito via Gianotta dalla quale si giunge al cancello di ingresso del residence.

Il complesso è suddiviso in 21 sub lotti aventi accessi differenziati ed esclusivi, raggiungibili attraverso la viabilità ad anello interna allo stesso. Le tipologie edilizie presenti nei sub lotti sono ville unifamiliari (sub lotti 1, 2, e da 5 a 21) e villette a schiera (sub lotti 3 e 4) con ampi spazi esterni di pertinenza adibiti a giardino, quasi tutti con piscina.

La proprietà oggetto di esecuzione occupa il sub lotto 9, posto al confine nord-ovest del lotto sul quale insiste l'intero complesso immobiliare e confinante a nord-ovest con unità immobiliare esterna al complesso, a nord-est e a sud-est con strada interna di distribuzione e con unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso residenziale e a sud-ovest con via Francesco Denaro.

L'accesso alla villa avviene dal giardino di pertinenza esclusiva articolato su più livelli collegati tra loro da rampe di scale : al livello più basso è collocato il cancello di ingresso posto sulla strada interna condominiale, il secondo livello è complanare al piano seminterrato, mentre il livello più alto, da cui avviene l'accesso principale all'immobile, è complanare al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, collegati da una scala interna di distribuzione, ed è articolata nel modo di seguito descritto.

A. PIANO TERRA

Il piano terra ha una superficie lorda (comprensiva cioè dei muri



interni calcolati per intero come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto) pari a 118,18 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti, pari a 96,28 mq.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è pari a 2,76 m.

Tale piano nella previsione progettuale originaria, costituiva l'effettiva unità abitativa, ospitando sia la zona notte che la zona giorno. Date le modifiche distributive avvenute nell'unità immobiliare, con i cambi di destinazione ai piani superiore e inferiore, allo stato di fatto il piano terra ospita unicamente la zona giorno. Si riscontrano, infatti, i seguenti ambienti:

- Salone di superficie pari a 60,41 mq, accessibile esternamente dal portico di pertinenza sul fronte nord-est del fabbricato, ove è posta la porta di accesso all'unità immobiliare, oltre che dalle portefinestre sui lati sud-est e sud-ovest che permettono il collegamento diretto con la parte giardino ove è collocata la piscina. Internamente il vano è confinante con il disimpegno e presenta, pressoché al centro della parete a sud-ovest, una scala di collegamento con il piano superiore e con il piano seminterrato. Tale scala divide visivamente il vano in due porzioni collegate da un ampio varco. L'ambiente presenta finiture di pregio: il pavimento è in parquet posato secondo lo schema a spina di pesce, lo zoccolino è in legno, la scala è in marmo con ringhiera in ferro battuto; sulla parete a nord-est è collocato un caminetto a legna con finiture in pietra, inoltre, nel varco di collegamento tra le due porzioni del vano sono presenti degli



elementi architettonici decorativi (cariatidi) di provenienza non nota. Le pareti sono tinteggiate e presentano lungo il perimetro a contatto con il soffitto una cornice in gesso tinteggiata. Anche il soffitto è tinteggiato con pittura a ducotone. L'ambiente ha altezza pari a 2,76 m. Nel complesso il vano si presenta in buono stato di conservazione.

- Disimpegno avente superficie pari a 2,80 mq è in diretta comunicazione con l'ambiente prima descritto e disimpegna lo stesso dal bagno e dalla cucina. Il pavimento, in parquet posato a cassero irregolare, presenta al centro una decorazione a mosaico di forma quadrata. Nella parte alta delle pareti, tinteggiate a ducotone, è presente una cornice in gesso tinteggiata a contatto con il soffitto, anch'esso tinteggiato. L'altezza netta è pari a 2,76 m. Il vano si trova in buono stato di conservazione.
- Bagno, accessibile dal disimpegno prima descritto, ha superficie pari a 3,70 mq. È dotato di lavabo con mobile in muratura e ante in legno, vaso e bidet. Il pavimento è in parquet posato a spina di pesce mentre le pareti sono rivestite fino a un'altezza di circa 98 cm, con piastrelle a mosaico e matita decorativa in pietra a conclusione. La rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. Le pareti presentano una cornice decorativa in gesso a contatto con il soffitto. L'ambiente è dotato di finestra alta prospiciente il giardino di pertinenza in direzione nord-ovest. Nel complesso il vano si trova in buono stato di conservazione.
- Cucina di dimensioni pari a 21,44 mq, accessibile dal disimpegno. L'ambiente prospetta con due ampie finestre rispettivamente sul



giardino di pertinenza a nord-ovest e sulla loggia a sud-est da dove si gode di una vista panoramica fronte lago. È inoltre presente una portafinestra, sul fronte nord-est, che permette l'accesso alla tettoia chiusa adiacente al corpo di fabbrica. Pavimentato con piastrelle in cotto di dimensioni 36x18 cm disposte a spina di pesce, il vano presenta pareti e soffitto tinteggiati. Nella parte alta delle pareti in adiacenza al soffitto presente un rifascio decorativo che segue tutto il perimetro del vano. L'ambiente si trova in buono stato di conservazione.

- Tettoia 1, quasi interamente chiusa, ha una superficie totale (misurata sul filo esterno) pari a 54,33 e una superficie utile (nella porzione chiusa) pari a 39,73 mq. Posta in aderenza alla parete nord-est del corpo di fabbrica, in adiacenza al vano cucina sopra descritto, la tettoia è accessibile direttamente dall'esterno dallo spazio di pertinenza dell'unità immobiliare. Realizzata con struttura in legno e copertura a tegole, presenta sui fronti sud-est e nord-ovest chiusure con vetrate a tutta altezza dotate di infisso scorrevole. Il fronte nord-est invece presenta una chiusura in muratura con una porzione finestrata e una parte a tutta altezza sulla quale è collocato un caminetto a legna in muratura. Anche la porzione adiacente alla parete di tamponatura della cucina è realizzata in muratura a tutta altezza. La presenza di pareti in muratura configurano la chiusura della tettoia come un aumento di volumetria in quanto trattasi di struttura fissa e non amovibile, configurandosi come un abuso di natura urbanistica. La pavimentazione è analoga a quella della cucina con piastrelle in



cotto di dimensioni 36x18 cm disposte a spina di pesce; le pareti in muratura sono tinteggiate. Il vano si presenta in discreto stato di conservazione, con qualche crepa e segni di dilavamento sulla parete di confine con la cucina.

La copertura è in legno a falda unica con un'altezza massima, in aderenza alla parete del vano cucina, pari a 3,33 m e un'altezza minima, sul fronte opposto, pari a 2,56 m. Tale falda sporge rispetto al vano chiuso sul fronte nord-ovest ove poggia su due pilastri quadrati in legno, per una lunghezza pari a 1,76 m e una superficie coperta pari a 9,34 mq.

- Spazio porticato/loggia di superficie totale pari a 94,03 mq. Derivante dall'aggetto del piano sovrastante, circonda il piano terra del fabbricato su tre lati in aderenza al fronte sud-est, in cui assume la connotazione di loggia con vista panoramica e presenta un parapetto per l'affaccio sulla quota più bassa di giardino, al fronte sud-ovest con affaccio sul giardino e sulla piscina e al fronte nord-ovest con affaccio sul giardino.
- Tettoia 2 di superficie pari a 8,07 mq, è posta sul lato nord-ovest in aderenza alla porzione finale di portico, per una lunghezza pari a circa 5,50 m e una larghezza pari a circa 1,47 m. Realizzata con struttura in legno e copertura in coppi, non risulta presente negli elaborati di progetto per cui è stata realizzata senza autorizzazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e persiane, anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno così come quella d'ingresso. Sia gli infissi interni che quelli esterni si presentano in



buono stato di conservazione.

B. PIANO SOTTOTETTO

Il piano sottotetto ha una superficie lorda (comprensiva cioè dei muri interni calcolati per intero e fino ad un'altezza interna di 1,50 m) pari 75,70 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti e delle porzioni degli stessi aventi altezza superiore a 1,50 m, pari a 63,56 mq.

La copertura è a spiovente a due falde con altezza interna al colmo pari a 3,22 m e altezza ai bordi pari a 0,80 m. L'altezza media ponderale (calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza supera 1,50 metri per la superficie relativa) è pari a 2,30 m.

Nei progetti originario e di variante, di cui alla C.E., tale piano è destinato a deposito occasionale più locale impianti; nello stato di fatto, invece, è destinato a uso abitativo, ospitando la camera padronale con servizi annessi.

Nello specifico, si riscontrano i seguenti ambienti:

- Camera 1 di dimensioni pari a 32,38 mq. Accessibile dal corpo scala dell'unità immobiliare, l'ambiente prospetta a nord-est con due finestre e una portafinestra; quest'ultima consente l'accesso a un ampio terrazzo. Il vano costituisce l'ambiente principale del piano, ospitando la camera da letto padronale e confina, sul lato lungo, con il *Bagno*, il corpo scala e la *Camera 2* e, sui lati corti, con spazi adibiti a ripostiglio dai quali è fisicamente diviso per



mezzo di pareti in legno di ottima fattura. La pavimentazione è in parquet, posato secondo lo schema a spina di pesce, lo zoccolino è in legno mentre le pareti in muratura, i due pilastri a vista e il soffitto sono tinteggiati con pittura a ducotone. A causa dell'andamento delle falde di copertura l'altezza è variabile: al colmo, posto in posizione leggermente decentrata rispetto all'andamento del vano, è pari 3,22 m, mentre ai lati si misurano altezze pari a 2,00 m (lato sud-est) e 1,60 m (lato nord-ovest). Il vano si trova in buono stato di conservazione.

- Camera 2, accessibile dalla *Camera 1* precedentemente descritta, ha una superficie totale pari a 20,59 mq di cui 7,28 mq con altezza inferiore a 1,50 m. Il vano prospetta a sud-ovest con una finestra ad anta unica, di dimensioni non sufficienti a garantire il rispetto dei rapporti di aeroilluminazione previsti dalla legge. L'altezza è variabile da un massimo di 2,45 m in corrispondenza della parete adiacente al vano scala, a un minimo di 0,80 m sul fronte opposto. L'ambiente presenta pavimentazione in parquet, posato secondo lo schema a spina di pesce e zoccolino in legno; le pareti e il soffitto sono tinteggiati con pittura a ducotone. Nel complesso si trova in buono stato di conservazione.
- Bagno di superficie totale pari a 15,39 mq dei quali 2,65 mq hanno altezza inferiore a 1,50 m. Accessibile dalla *Camera 1*, il vano prospetta con una finestra ad anta unica a sud-ovest, sul giardino di pertinenza. È dotato di lavabo con mobile in muratura e ante in legno, vaso, bidet, doccia e vasca idromassaggio. Il pavimento è in parquet posato a spina di pesce mentre le pareti



sono rivestite con piastrelle a mosaico e matita decorativa in pietra fino a un'altezza di circa 98 cm, ad esclusione della doccia in cui l'altezza è di circa 2,10 m. La rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. Il bagno ha una doppia quota di calpestio a causa della presenza di un gradino sul quale poggiano tutti i sanitari, fatta esclusione per il lavabo. L'altezza è variabile da un massimo di 2,45 m in corrispondenza del lavabo e della doccia a un minimo di 1,24 m in corrispondenza del muretto su cui poggia la vasca. Il vano si trova in discreto stato di conservazione; si riscontrano sulla parte inclinata del soffitto e sulla porzione a copertura della doccia, lievi tracce di umidità con distacchi puntuali della pittura.

- Ripostiglio 1 di superficie totale pari a 4,20 mq dei quali 3,70 mq hanno altezza inferiore a 1,50 m. Accessibile dalla *Camera 1* è dalla stessa diviso per il tramite di una parete in legno. La pavimentazione è in parquet analogo a quello della camera ma con un diverso schema di posa (cassero irregolare), lo zoccolino è in legno mentre le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Il vano si trova in un discreto stato di conservazione.
- Ripostiglio 2 di superficie totale pari a 4,18 mq dei quali 3,83 mq hanno altezza inferiore a 1,50 m. Accessibile dalla *Camera 1* e confinante con il *Ripostiglio 1* è dagli stessi diviso per il tramite di pareti in legno. La pavimentazione è in parquet posato secondo lo schema a cassero irregolare, lo zoccolino è in legno mentre le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Il vano si trova in un discreto stato di conservazione.



- Ripostiglio 3 di superficie totale pari a 12,79 mq dei quali 8,36 mq hanno altezza inferiore a 1,50 m. Accessibile dalla *Camera 1* tramite due porte collocate in posizione opposta, è dalla stessa diviso per mezzo di una parete in legno. L'altezza è variabile da un massimo di 1,95 m, in prossimità degli accessi a un minimo di 0,80 m in corrispondenza della parete sud-est confinante con l'esterno. La pavimentazione è in parquet analogo a quello della *Camera 1* ma con un diverso schema di posa (cassero irregolare), lo zoccolino è in legno mentre le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Si riscontrano sulla porzione terminale della parete orientata a sud-est (in prossimità dell'angolo con la parete nord-est) e sull'adiacente porzione di soffitto inclinato evidenti tracce di umidità e infiltrazione dal tetto con macchie copiose e distacchi sostanziali della pittura e dell'intonaco. Lo stato di conservazione è, quindi, da ritenersi mediocre.
- Terrazzo di superficie totale, misurata sul filo esterno, pari a 43,46 mq e una superficie utile pari a 40,58 mq, si sviluppa parallelamente alla parete nord-est del corpo di fabbrica. Il terrazzo è accessibile dalla *Camera 1* per il tramite di una porta finestra e presenta tre affacci, a sud-est, nord-est e sud-ovest, consentendo una notevole vista panoramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrate di cotto aventi dimensioni 20x20 cm. Il parapetto è costituito da una parte in muratura con soglia in marmo, per un'altezza di circa 50 cm, e da una ringhiera in ferro per la restante parte. Si riscontrano su tutta la parte interna del parapetto in muratura macchie e segni di umidità. La



ringhiera appare prevalentemente ricoperta da ruggine.

Tutti gli infissi esterni del piano sono in legno con vetro doppio e persiane, anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno della stessa tipologia di quelle poste al piano terra. Sia gli infissi interni che quelli esterni si presentano in buono stato di conservazione.

C. PIANO SEMINTERRATO/CANTINATO

Al piano seminterrato/cantinato è possibile distinguere due corpi di fabbrica: il piano seminterrato originario posizionato sotto il fabbricato principale e un corpo aggiunto più piccolo. I due corpi, con piano di calpestio complanare, sono separati da una scala a rampa unica, accessibile dal giardino di pertinenza alla quota del piano terra, sul lato nord ovest.

Il corpo principale ha una superficie lorda (comprensiva cioè dei muri interni calcolati per intero come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto) pari 213,83 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti, pari a 172,56 mq.

Il corpo aggiunto ha una superficie lorda pari a 30,48 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti e delle porzioni di ambienti con altezza superiore a 1,50 m, pari a 20,96 mq.

L'intero piano è allo stato di fatto destinato ad uso abitativo, ospitando camere dal letto con relativi servizi e ampio salone. Tale destinazione è differente da quella ufficialmente autorizzata nei



progetti depositati all'urbanistica e anche da quella rappresentata nella planimetria catastale agli atti.

Si rappresenta che la descrizione di seguito riportata è attinente a quanto realmente riscontrato sui luoghi.

Il piano è costituito dagli ambienti di seguito descritti.

- Corpo originario seminterrato:

- Salone di superficie pari a 62,67 mq, accessibile esternamente dal portico di pertinenza sul fronte nord-est del fabbricato, ove è posta la porta di accesso principale. L'ambiente prospetta a nord-est con un'ampia portafinestra e a sud-est con una finestra. Internamente invece il vano confina con la *Camera 1* e con il *Corridoio 1* ed è posto in diretta comunicazione con il piano superiore attraverso la scala di collegamento. All'interno di questo vano è presente un ripostiglio/sottoscala la cui altezza, seguendo l'andamento della prima rampa di scale, è quasi interamente inferiore a 1,50 m. Le finiture di tutto l'ambiente, incluso il sottoscala, sono simili a quelle dei piani superiori: il pavimento è in parquet posato secondo lo schema a spina di pesce, lo zoccolino è in legno, la scala è in marmo con ringhiera in ferro battuto; sulla parete a sud-ovest è collocato un caminetto a legna con balaustra decorativa in pietra e ai lati dello stesso sono presenti delle nicchie in cartongesso. Le pareti sono tinteggiate e presentano lungo il perimetro a contatto con il soffitto una cornice in gesso tinteggiata. Anche il soffitto è tinteggiato con pittura a ducotone. L'ambiente ha altezza pari a



2,97 m. Nel complesso il vano si presenta in buono stato di conservazione.

- Corridoio 1 avente superficie pari a 13,76 mq è in diretta comunicazione con l'ambiente prima descritto e con gli altri due spazi di disimpegno denominati *Disimpegno 1* e *Corridoio 2*. Lo spazio ha un'ampiezza pari a 1,75 m e ospita su un lato un'armadiatura in legno continua da una parete all'altra. Il pavimento è in parquet posato secondo lo schema a spina di pesce, mentre le pareti e il soffitto sono tinteggiate. Nella parete contrapposta a quella dell'armadio è presente una modanatura in gesso posta a circa 40 cm dal soffitto. L'altezza netta è pari a 2,97 m. Il vano si trova in buono stato di conservazione.
- Disimpegno 1, in diretta comunicazione con l'ambiente precedentemente descritto, disimpegna l'accesso alla *Camera 1* e al *Bagno 1*. La pavimentazione è in continuità con quella del corridoio, in parquet a spina di pesce. Le pareti e il soffitto sono tinteggiate. L'altezza netta è pari a 2,97 m.
- Camera 1 di superficie pari a 21,07 mq. Accessibile dal disimpegno è priva di affacci verso l'esterno, con le pareti perimetrali interamente contro terra. Sul soffitto è presente un piccolo lucernario per la sola illuminazione, non essendo del tipo apribile, mentre nella parete confinante con la scala è presente una finestra alta. Per quanto descritto, l'ambiente pur essendo adibito a camera da letto non ha i requisiti di vano abitabile essendo privo di aerazione. La pavimentazione è in parquet con schema a spina di pesce, lo zoccolino è in legno, mentre pareti e



soffitto sono tinteggiati. Lungo il perimetro a contatto con il soffitto è presente una cornice in gesso tinteggiata. L'ambiente è in discreto stato di conservazione.

- Bagno 1 di superficie pari a 4,34 mq. Accessibile da disimpegno, è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica 20x20 cm, le pareti sono rivestite con piastrelle uguali al pavimento e matita decorativa in ceramica fino a un'altezza di circa 1,04 m, ad esclusione della doccia in cui l'altezza è di circa 2,00 m. La rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. Lungo il perimetro a contatto con il soffitto è presente una cornice in gesso tinteggiata. Il vano ha altezza pari a 2,97 m ed è in buono stato di conservazione.
- Corridoio 2 avente superficie pari a 10,42 mq è in diretta comunicazione con il *Corridoio 1*, disimpegna l'accesso alle altre camere del piano e presenta, lungo la parete perimetrale sul lato nord-ovest, una porta in ferro che consente il collegamento con il corpo aggiunto e con la scala accessibile dalla porzione nord-ovest del giardino di pertinenza al piano terra. Il pavimento è in parquet posato secondo lo schema a spina di pesce con zoccolino in legno, mentre le pareti e il soffitto sono tinteggiate. Lungo tutto il perimetro del vano è presente una modanatura in gesso posta a circa 40 cm dal soffitto. L'altezza netta è pari a 2,97 m. Il vano si trova in buono stato di conservazione.
- Disimpegno 2 di superficie pari a 1,82 mq. Accessibile dal *Corridoio 2*, disimpegna la *Camera 2* dal bagno. Pavimentato in



continuità al corridoio in parquet posato con schema a spina di pesce, presenta pareti e soffitto tinteggiati. L'altezza netta è pari a 2,97 m. Lungo il perimetro a contatto con il soffitto è presente una cornice in gesso tinteggiata. L'ambiente è in discreto stato di conservazione.

- Camera 2 di superficie pari a 23,18 mq, comprensiva di cabina armadio. Accessibile dal disimpegno prima descritto, prospetta con una portafinestra a sud-est, sul portico di pertinenza del piano. Il vano presenta pavimentazione in parquet con schema a spina di pesce e zoccolino in legno; le pareti e soffitto sono tinteggiati. Lungo il perimetro a contatto con il soffitto è presente una cornice in gesso tinteggiata. L'altezza netta è pari a 2,97 m. Nella cabina armadio annessa alla camera si riscontrano dei problemi di umidità lungo il soffitto e le pareti, nella parte in corrispondenza al bagno sito al piano sovrastante.
- Bagno 2 avente superficie pari a 4,67 mq, è accessibile dal Disimpegno 2. Il vano prospetta sul portico di pertinenza a sud-est con una finestra ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Il pavimento, realizzato con piastrelle di ceramica 20x20 cm, ha una doppia quota di calpestio a causa della presenza di un gradino in corrispondenza della doccia e dei sanitari. Le pareti sono rivestite con piastrelle uguali al pavimento e matita decorativa in ceramica fino a un'altezza di 1,04 m nella quota più bassa, 0,90 m in corrispondenza del gradino e 2,00 m nella doccia. La rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. Lungo il perimetro a contatto con il soffitto è



presente una cornice in gesso tinteggiata. Il vano si trova in buono stato di conservazione.

- Camera 3 di superficie pari a 19,62 mq, è accessibile dal Corridoio 2 e prospetta con una portafinestra a sud-est, sul portico di pertinenza del piano. Il vano presenta pavimentazione in parquet con schema a spina di pesce e zoccolino in legno; le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Lungo il perimetro a contatto con il soffitto è presente una cornice in gesso tinteggiata. L'altezza netta è pari a 2,97 m, fatta eccezione di una porzione in cui è presente un controsoffitto con un'altezza pari a 2,53 m. Il vano si trova in buono stato di conservazione.
- Disimpegno 3 di superficie pari a 1,61 mq. Accessibile dalla Camera 3, disimpegna la stessa dalla cabina armadio e dal bagno. Pavimentato in continuità con la camera, in parquet posato con schema a spina di pesce, presenta pareti e soffitto tinteggiati. L'altezza netta è pari a 2,97 m. L'ambiente è in discreto stato di conservazione.
- Cabina Armadio di superficie pari a 2,03 mq è in diretta comunicazione con il disimpegno prima descritto. La pavimentazione è in parquet posato con schema a spina di pesce, le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Si riscontrano dei lievi segni di umidità nella parete contro terra a nord-est.
- Bagno 3 avente superficie pari a 5,05 mq, è accessibile dal Disimpegno 3. Il vano prospetta sul portico di pertinenza a sud-est con una finestra ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Il pavimento, realizzato con piastrelle di ceramica 20x20



cm, ha una doppia quota di calpestio a causa della presenza di un gradino in corrispondenza della doccia e dei sanitari. Le pareti sono rivestite con piastrelle uguali al pavimento e matita decorativa in ceramica fino a un'altezza di 1,04 m nella quota più bassa, 0,90 m in corrispondenza del gradino e 2,00 m nella doccia. Si riscontra inoltre, nella porzione di parete in corrispondenza del vaso e del bidet, la presenza di un ulteriore rivestimento in pietra di altezza variabile, posto sopra quello precedentemente descritto. La rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. Lungo il perimetro a contatto con il soffitto è presente una cornice in gesso tinteggiata. Il vano si trova in buono stato di conservazione.

- Spazio porticato di superficie totale pari a 34,51 mq. Posizionato sotto il portico del piano sovrastante, si sviluppa con una configurazione a L lungo i fronti liberi del piano, in direzione sud-est e nord-est. Si riscontra inoltre, al di sotto della scala di accesso al piano terra, uno spazio adibito a locale caldaia.

- Corpo aggiunto:

- Corridoio 3 di superficie pari a 3,95 mq, costituisce l'accesso al corpo aggiunto raggiungibile, oltre che dal *Corridoio 2* per mezzo della porta di collegamento precedentemente descritta, dalla porzione nord-ovest del giardino di pertinenza al piano terra per mezzo di una rampa di scale. L'ambiente prospetta in direzione sud-est con una finestra avente affaccio sulla scala e ha altezza netta pari a 2,50 m. La pavimentazione è costituita da



piastrelle di cotto 25x25 cm, le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Si riscontrano su quasi tutto il perimetro del vano, tracce di umidità da risalita nella parte bassa delle pareti, con macchie e distacchi di pittura e/o intonaco.

- *Lavatoio* avente superficie pari a 4,35 mq, è accessibile dal corridoio prima descritto. L'ambiente è interamente interrato, quindi privo di aperture verso l'esterno e ha un'altezza netta pari a 2,50 m. La pavimentazione, in continuità con quella del corridoio, è in piastrelle di cotto di dimensioni 25x25 cm; sulle due pareti contro terra e nella porzione di parete confinante con il corridoio (fino alla porta), è presente un rivestimento di altezza pari a 1,70 m, realizzato con piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm; la rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. Si riscontrano tracce di umidità da risalita nella parte bassa delle pareti non rivestite, con macchie e distacchi di intonaco.
- WC di superficie pari a 3,84 mq. Accessibile dal *Corridoio 3* presenta una parete contro terra ed è privo di aperture verso l'esterno. Dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, ha altezza netta pari a 2,50m. Pavimentato con piastrelle di cotto di dimensioni 25x25 cm, presenta pareti rivestite, fino ad un'altezza di 1,70 m, con piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm, mentre la rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. Il vano si trova in discreto stato di conservazione.
- *Camera 4*, avente superficie totale pari a 9,88 mq di cui 1,06 mq con altezza inferiore a 1,50 m, in quanto il vano si estende nel



sottoscala. L'ambiente prospetta in direzione sud-ovest con una finestrella avente affaccio sulla scala e ha altezza netta pari a 2,50 m, fatta eccezione della porzione sottoscala in cui l'altezza varia da un massimo di 2,50 m a un minimo di 0,73 m. La pavimentazione è costituita da piastrelle di cotto 25x25 cm, le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Si riscontrano tracce di umidità da risalita nella parte bassa delle pareti con macchie e distacchi di intonaco.

Gli infissi esterni presenti in questo piano sono in legno con vetro doppio e persiane, anch'esse in legno. Le porte interne e la porta d'ingresso sono in legno della stessa tipologia di quelle dei piani superiori. Le due porte di collegamento tra il corpo seminterrato originario e il corpo aggiunto sono, invece, in ferro.

Sia gli infissi interni che quelli esterni si presentano in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico sottotraccia del quale non si ha certificazione, realizzato probabilmente ai tempi dell'edificazione originaria.

L'unità abitativa è dotata di un impianto di riscaldamento unico per i tre piani, con radiatori a parete alimentati da caldaia a condensazione.

La suddetta caldaia, posizionata nel portico di pertinenza del piano seminterrato, serve anche per produzione di acqua calda sanitaria.



L'impianto di riscaldamento è dotato di libretto compilato nel 2020, anno di installazione della caldaia; l'ultimo controllo di efficienza energetica risale all'anno 2023.

Nell'unità immobiliare, inoltre, sono presenti cinque macchine monosplit a parete, di cui tre sono posizionate al piano seminterrato nelle camere da letto, una è installata nella tettoia chiusa al piano terra e un'altra è posizionata nella camera da letto padronale al piano sottotetto. Tali macchine, secondo quanto dichiarato dal proprietario, sono state installate tra il 2003 e il 2010, sono tutte funzionanti fatta eccezione di quella posizionata nella tettoia chiusa al piano terra, e vengono utilizzate sia per il raffrescamento, sia per il riscaldamento in alternativa all'impianto di riscaldamento esistente quando non è necessario riscaldare tutta l'unità abitativa.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante adduzione di acqua potabile dalla rete comunale e gli scarichi risultano allacciati alle condutture comunali.

Da un'analisi dello stato generale dell'immobile si può affermare che esso si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, in coerenza con l'età del fabbricato.

9.1. Caratteristiche descrittive dell'unità abitativa:

Caratteristiche strutturali:

Pareti esterne: tipologia: intonaco + tinteggiatura;
condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: a battente e scorrevoli, ad anta



singola e doppia;
 materiale: legno e vetro doppio;
 protezione: persiane in legno;
 condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente e scorrevoli interne;
 materiale: legno;
 condizioni: buone.

Pavim. interna:

- Ambienti principali al piano terra, seminterrato e sottotetto - materiale: Parquet; condizioni: buone.
- Cucina e tettoia al piano terra - materiale: cotto; condizioni: buone.
- Bagni al piano seminterrato - materiale: ceramica; condizioni: buone.
- Corpo aggiunto - materiale: cotto; condizioni: discrete

Rivestimento:

- Bagni al piano terra e al piano sottotetto - materiale: piastrelle mosaico in ceramica + matita decorativa in ceramica; condizioni buone.
- Bagni al piano seminterrato - materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
- Bagno e lavatoio corpo aggiunto - materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.

Impianti:



Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Riscaldamento: tipologia: caldaia a condensazione + radiatori a parete.
condizioni: funzionante.

Acqua Calda Sanitaria Tipologia: caldaia a condensazione; condizioni: sufficienti.

Caratteristiche generali:

Livello di piano: Seminterrato

Esposizione: Buona

Luminosità: Discreta

Panoramicità: Buona

Stato di manutenzione: Buono

Livello di piano: Terra

Esposizione: Ottima

Luminosità: Ottima

Panoramicità: Ottima

Stato di manutenzione: Buono

Livello di piano: Sottotetto

Esposizione: Ottima

Luminosità: Ottima

Panoramicità: Ottima

Stato di manutenzione: Buono



9.2. Classe Energetica:

G[225,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240305-083048-12330
registrata in data 05/03/2024.

9.3. Pertinenze esclusive accessorie:

A.1

Deposito seminterrato di pertinenza dell'unità immobiliare, della superficie lorda si 24,78 mq.

Il vano è situato a sinistra del cancello di accesso alla proprietà immobiliare, al livello più basso del giardino di pertinenza, considerato come quota + 0,00 m e si sviluppa nella parte sottostante il pianerottolo della scala di collegamento tra la quota +1,70 m e + 4,93 m del giardino di pertinenza.

Tale ambiente non è identificato catastalmente né risulta presente negli elaborati grafici di progetto originari e di variante. Trattasi quindi di un vano realizzato in maniera abusiva, in data successiva alla realizzazione della proprietà immobiliare, così come dichiarato dal proprietario.

Il vano ha una superficie lorda, (comprensiva cioè dei muri perimetrali di confine come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto), pari a 24,78 mq e una superficie utile, al netto dei muri, pari a 17,61 mq.



L'altezza interna è pari a 2,00 m.

Interrato su tre lati, ha un'unica parete fuori terra sulla quale è posizionata la porta di ingresso in ferro collocata all'interno di un portale ad arco in pietra. La pavimentazione è costituita da piastrelle di cotto aventi dimensioni 25x25 cm, le pareti e il soffitto sono allo stato rustico senza finitura di alcun tipo. Si riscontrano numerose tracce di umidità e infiltrazioni sia sul soffitto, sia sulle pareti perimetrali contro terra.

A.2 **Piscina rettangolare interrata** delle dimensioni 5 x 11 m.

Posizionata nella porzione sud-ovest del giardino di pertinenza dell'unità immobiliare, occupa lo spazio adiacente ai muri di confine sud-ovest e sud-est del lotto. Sebbene non compaia negli elaborati progettuali relativi alla lottizzazione e non sia stata reperita alcuna documentazione, né all'Urbanistica né al Genio Civile, si presuppone che sia stata realizzata contemporaneamente all'unità immobiliare, in quanto la sagoma è riconoscibile nelle foto aeree di Google Maps datate 2001.

A.3 **Gazebo 1, a servizio della piscina.** Posizionato nella porzione

sud-ovest del giardino di pertinenza dell'unità immobiliare, alla quota + 4,93 m, ha una parete coincidente con il muro di confine con la via Francesco Denaro, sul limite sud-ovest lotto. La superficie lorda, comprensiva cioè dei muri, è pari a 19,64 mq, mentre quella utile è pari a 16,04 mq. Realizzato in muratura con pilastri in c.a., ha copertura con



struttura in legno e manto di tegole. La pavimentazione è in cotto mentre le pareti sono tinteggiate. Al suo interno è presente una doccia a servizio della piscina. Il gazebo non è identificato catastalmente, né risulta presente negli elaborati grafici di progetto originari e di variante. Trattasi quindi di struttura realizzata in maniera abusiva, presumibilmente alla stessa epoca di realizzazione dell'unità immobiliare, in quanto la sagoma è riconoscibile nelle foto aeree di Google Maps datate 2001.

A.4 Gazebo 2. Posizionato nella porzione nord-ovest del giardino di pertinenza dell'unità immobiliare, alla quota complanare al piano terra dell'unità abitativa, ha due pareti coincidenti con i muri di confine sui limiti nord-ovest e nord-est del lotto. Al suo interno ospita un forno a legna. La superficie lorda, comprensiva cioè dei muri, è pari a 29,24 mq, mentre quella utile, esclusi i muri e l'ingombro del forno, è pari a 20,06 mq. Realizzato in muratura con pilastri in c.a., ha copertura con struttura in legno e manto di tegole. La pavimentazione è in cotto mentre le pareti sono tinteggiate. Il gazebo non è identificato catastalmente, né risulta presente negli elaborati grafici di progetto originari e di variante. Trattasi quindi di struttura realizzata in maniera abusiva, presumibilmente alla stessa epoca di realizzazione dell'unità immobiliare, in quanto la sagoma è riconoscibile nelle foto aeree di Google Maps datate 2001.

9.4. Pertinenze esclusive di ornamento:



Area esterna di pertinenza esclusiva, della superficie totale di circa 826 mq.

L'area esterna di pertinenza è articolata su più livelli collegati da scale e circonda per intero l'unità immobiliare.

Al livello più basso, considerato come quota + 0,00 m, è collocato il cancello di ingresso posto sulla strada interna condominiale. Da questo livello si accede al locale di deposito seminterrato descritto al punto precedente (pertinenza accessoria A.1). Lo spazio è interamente pavimentato con in pietra naturale. Percorrendo una rampa di scala si arriva al secondo livello, a quota + 1,70 m, dal quale si accede al piano seminterrato dell'unità abitativa. Tale livello non ha pavimentazione ma presenta una sistemazione a verde con un prato continuo interrotto solo da un camminamento in pietra fino a raggiungere il portico.

Da questo secondo livello è possibile imboccare due rampe di scale per arrivare al livello superiore: la rampa tangente al muro di confine nord-est conduce al portico di pertinenza del piano terra, a quota + 5,10 m, in corrispondenza della tettoia chiusa; la rampa tangente al portico del piano seminterrato, invece, conduce a un pianerottolo intermedio, a quota 3,23 m dal quale, imboccando un'ulteriore rampa, si arriva alla porzione sud-ovest del giardino, a quota + 4,93 m.

Il terzo livello dell'area esterna di pertinenza è più o meno complanare al piano terra, si estende in direzione nord-ovest e sud-ovest. Sul lato nord-ovest troviamo una parte pavimentata in pietra, tra la tettoia chiusa a vetri e il gazebo 2, e una parte a verde, con prato e piantumazioni arboree.

Sul lato sud-ovest lo spazio esterno raggiunge la sua massima



ampiezza ed è quasi interamente sistemato a verde, con prato e piantumazioni di vario tipo. Su questo lato è posizionata la piscina circondata da una parte pavimentata in cotto e il gazebo 1 davanti al quale è presente una pavimentazione in pietra.

Il quarto e ultimo livello dell'area esterna consiste, infine, in una striscia di terra tangente il muro di confine nord-ovest del lotto, raggiungibile da due rampe di scale poste in posizione contrapposta, vicino rispettivamente al gazebo 1 e al gazebo 2. Tale area, destinata secondo quanto dichiarato dal proprietario ad orto, risulta allo stato attuale incolta.

I salti di quota tra i livelli sopra descritti sono realizzati con muri in c.a. rivestiti in pietra; le scale di collegamento sono anch'esse rivestite in pietra della stessa tipologia presente nei muretti e nelle parti pavimentate.

Si rappresenta che l'area esterna è riportata negli elaborati grafici di progetto e parzialmente nelle planimetrie catastali del piano terra, sebbene la geometria e l'articolazione dei livelli risulti difforme rispetto allo stato dei luoghi.

9.5. Coerenze e identificazione catastale:

Coerenze:

- La proprietà immobiliare confina a nord-est e a nord-ovest con altra proprietà immobiliare, a sud-est con strada interna di distribuzione e altra unità immobiliare, a sud-ovest con la via



Francesco Denaro.

Identificazione catastale:

Foglio 139, Particella 670, Subalterno 8, Categoria A/2, Classe 10, Consistenza 7 vani.

Superficie catastale: Totale 158 mq; totale escluse le aree scoperte 158 mq.

Rendita 1.342,79 Euro.

Indirizzo Catastale: Località Ganzirri n. SNC Piano S1-T-1

Intestato a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2 (*)
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2 (*)

(*) derivante da: Atto del 06/03/2002 Pubblico ufficiale PADERNI Sede MESSINA (ME). Repertorio n. 60920 - UR Sede MESSINA (ME). Registrazione n. 9999999 registrato in data 25/03/2002 - VENDITA Voltura n. 106844.1/2002 - Pratica n. 109061 in atti dal 26/04/2002.

9.6. Consistenza:

Per calcolare la superficie commerciale della proprietà immobiliare, si procede al calcolo della consistenza secondo i criteri stabiliti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Per ricavare il Valore Equivalente si applica alla superficie



l'indice relativo alla destinazione urbanisticamente approvata. Per quanto ampiamente argomentato al paragrafo 8, relativo alla Conformità Urbanistica ed Edilizia, al piano sottotetto e al piano seminterrato non è possibile applicare l'indice relativo all'abitazione (pari al 100%) ma quello corrispondente alla destinazione rispettivamente di "Sottotetti non abitabili" e di "Cantine, Soffitte e Locali Accessori, non collegati ai vani principali" , pari al 35%.

Le pertinenze esclusive accessorie, da demolire in quanto abusive e non regolarizzabili, non vengono computate ai fini del calcolo della superficie commerciale.

La superficie della tettoia al piano terra, per la quale si prevede il ripristino, con l'eliminazione delle chiusure perimetrali, viene inserita all'interno della superficie del giardino di pertinenza.

▪ **Unità abitativa con accessori:**

<i>Descrizione</i>	<i>Valore reale mq</i>		<i>indice</i>	<i>Valore equivalente</i>
Residenza (p.t)	118,18	x	100%	118,180
Piano sottotetto				
(Altezza media ponderale inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50)	75,70	x	35%	26,495
Piano seminterrato				
(Accessori collegati ai vani principali con altezza min. di 2,40 m)	213,83	x	35%	74,840



Terrazzo adiacente al sottotetto (Terrazzi e Logge)	25,00	x	35%	8,750
	18,46	x	10%	1,846
Portico Piano Terra e piano Seminterrato	25,00	x	35%	8,750
	63,01	x	10%	6,301
Loggia al Piano Terra	25,00	x	35%	8,750
	15,53	x	10%	1,553
Totale				255, 465

▪ **Area esterna di pertinenza**

<i>Descrizione</i>	<i>Valore reale mq</i>		<i>indice</i>	<i>Valore equivalente</i>
Giardini e aree di pertinenza (casistica "Ville e Villini")	25,00	x	25%	8,750
	859,20	x	2%	17,184
Totale				25,934

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

a. Criterio di Stima

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene oggetto di esecuzione con i relativi accessori, si è ritenuto necessario fissare dei



parametri prendendo in considerazione il tipo di costruzione e la relativa consistenza. Più in particolare si è tenuto conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale e infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. La stima è rivolta a individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in normali condizioni di mercato. Per stabilire il valore di mercato il metodo scelto è quello della stima sintetico-comparativa in quanto ritenuta più confacente alla realtà economica locale e al bene da stimare, essendo basata sul raffronto fra il bene oggetto di esecuzione e altri simili offerti sul mercato, con le aggiunte o le detrazioni del caso.

b. Fonti di informazione

- COMPARATIVO 1

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare - Anno 2023 semestre 1

Descrizione: Zona D3 Periferica

TorreFaro-Ganzirri-Timpazzi-Torrente Papardo

Tipologia: Ville e Villini

Prezzo medio: = 1.700,00 Euro/mq

- COMPARATIVO 2

Fonte: Borsino Immobiliare- Anno 2023

Descrizione: Zona - Torre Faro-Ganzirri-Timpazzi-Torrente Papardo



Tipologia: Ville e Villini

Prezzo medio: = 1.344,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 3*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Complesso "Le Serre 2", salita Complesso Castello,
Ganzirri, Messina

Superfici principali e secondarie: 580 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 1.120,68 Euro/mq

- *COMPARATIVO 4*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Salita Complesso Castello, Ganzirri, Messina

Superfici principali e secondarie: 195 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1.794,87 Euro/mq

- *COMPARATIVO 5*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via Consolare Pompea, Messina

Superfici principali e secondarie: 325 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 980.000,00 pari a 3.000,38 Euro/mq

- *COMPARATIVO 6*



Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via Strada Panoramica dello Stretto, Messina

Superfici principali e secondarie: 372 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 570.000,00 pari a 1.532,25 Euro/mq

- *COMPARATIVO 7*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via Consolare Pompea, Messina

Superfici principali e secondarie: 587 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 612.680,00 pari a 1.043,74 Euro/mq

- *COMPARATIVO 8*

Fonte: Trovacasa.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via Consolare Pompea, Messina

Superfici principali e secondarie: 336 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 480.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

- *COMPARATIVO 9*

Fonte: Casa.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via Consolare Pompea, Messina

Superfici principali e secondarie: 400 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 700.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq



- *COMPARATIVO 10*

Fonte: Casa.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via Eroine Farote, Messina

Superfici principali e secondarie: 180 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 1.777,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 11*

Fonte: Wikicasa.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Contrada Pozzicello, Ganzirri, Messina

Superfici principali e secondarie: 300 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

c. Sviluppo della Valutazione

Sulla base di quanto sopra ricavato e valutato, tenuto conto della tipologia dell'immobile, della data di edificazione e delle caratteristiche della zona ove è collocato, oltre che dell'andamento generale del mercato immobiliare, il valore di mercato che si ritiene opportuno adottare è quello derivante dalla media dei valori al mq di cui sopra, pari a **1.635,59 €/mq = 1.635,00 €/mq (c.t.)**.



▪ **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Unità abitativa con accessori:	mq 255,46	€ 1.635,00	€ 417.677,10
Valore corpo:			€ 417.677,10
Valore area esterna di pertinenza:	mq 25,93	€ 1.635,00	€ 42.395,55
Valore complessivo intero:			€ 460.072,65
Valore complessivo di diritto e quota			€ 460.072,65

▪ **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Valore complessivo di diritto e quota (di cui al
punto precedente) € 460.072,65



Adeguamento della stima per stato di conservazione - pari a 1%	-€ 4.600,72
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistica/edilizia /catastale di cui al Cap. 8	- € 39.450,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 416.021,93

d. Valore di Vendita Giudiziaria

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (di cui al punto precedente)	€ 416.021,93
--	--------------

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 62.403,29
---	---------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
--	--------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
---	--------

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto
delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in**



cui si trova: € 353.618,84 €
353.600,00 (c.t.)

21/06/2024

IL CTU
Arch. Daniela Amendola



CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE
IN RELAZIONE ALL'Art. 10 D.P.R. 26 Ottobre 1972, n° 633
POSSIBILITA' DI ESERCIZIO DI IMPONIBILITA' IVA

La vendita immobiliare relativa all'immobile in oggetto, sito in Messina, villaggio Ganzirri, ed identificato in N.C.E.U. al Foglio 43 Particella 2444, Subalterno 1, Categoria A7, Classe 14, Consistenza 10 vani, non è assoggettabile ad IVA, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972. Non è assoggettabile ad IVA in quanto i proprietari, sig.ra [REDACTED] e sig. [REDACTED], sono soggetti privati, persone fisiche. Si riporta l'articolo di legge.

Art. 10 D.P.R. 26 Ottobre 1972, n° 633:

"Sono esenti dall'imposta: 8bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8ter) (), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere c), d) ed f), del T.U. di cui al Decreto del presidente della Repubblica 6/06/2001, n° 380, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento , ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22/04/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 146 del 24/06/2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. (*8ter): le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6/06/2001, n° 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento , e per quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione".*



Dichiarazione di conformità agli standard di valutazione

- *la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;*
- *le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;*
- *il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;*
- *il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- *il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;*
- *il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.*

IL CTU

Arch. Daniela Amendola

