

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

n° 1234/2014 R.G.Es.

[REDACTED]
Nei confronti di
[REDACTED]

Unità immobiliari in Catania e Mascalucia

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Fazio Venera

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe



SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. EVASIONE DEL MANDATO	4
3.1 Quesito a.	4
3.2 Quesito b.	7
3.3 Quesito c.	8
3.4 Quesito d.	10
3.5 Quesito e.	12
3.6 Quesito f.	12
3.7 Quesito g.	16
3.8 Quesito h.	23
3.9 Quesito i.	25
3.10 Quesito j.	34
3.11 Quesito k.	34
3.12 Quesito l.	34
3.13 Quesito m.	34
3.14 Quesito n.	35
3.15 Quesito o.	35
3.16 Quesito p.	36
3.17 Quesito q.	36
3.18 Quesito r.	36
3.18.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO SUB.4	38
3.18.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO SUB.3	45
3.18.3 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO SUB.1	50
3.18.4 DESCRIZIONE DEL BOX AUTO AL PIANO S2 SUB.13.....	54
3.18.5 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO Fg.13 PART.391 SUB.5	56
3.18.6 DESCRIZIONE DEL TERRENO FG.7 PART.562.....	60
3.18.7 DESCRIZIONE DEL TERRENO FG.7 PART.322.....	62
3.19 Quesito s.....	68
3.20 Quesito t.	87
3.21 Quesito u.	87
3.22 Quesito v.....	88
3.23 Quesito w.....	88
3.24 Quesito x.....	88
4. CONCLUSIONI.....	88



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta della documentazione in atti si premette quanto segue:

Con ricorso depositato il 19/05/2010 il [REDACTED] srl chiedeva l'emissione del sequestro conservativo nei confronti di [REDACTED], nella qualità di amministratore della fallita [REDACTED] per il risarcimento dei danni provocati per atti di mala gestio.

Con ordinanza del Tribunale di Catania, dott.ssa A. Balsamo del 09/08/2010, veniva depositato il sequestro conservativo dei beni oggetto della presente relazione, sino all'importo di €600.000,00, nei confronti della D.E., con trascrizione del 08/09/2010 ai nn.48274/29927.

Proposto nel termine il giudizio di merito (R.G. n.10936/2010), questi veniva definito con sentenza n.4028/2014 depositata il 21/10/2014, comunicata alle parti in pari data, e rilasciata in forma esecutiva il 19/11/2014, con la quale la D.E. veniva condannata al risarcimento dei danni a favore della curatela attrice nella misura di €1.178.785,85, oltre rivalutazione ed interessi, e veniva confermato il sequestro conservativo già ammesso ai danni della D.E. La sentenza veniva quindi annotata l'11/12/2014 ai nn.47336/9424.

In virtù della sentenza di condanna sopra citata il sequestro conservativo veniva convertito in pignoramento ai sensi dell'art.686 c.p.c., con deposito della copia esecutiva della sentenza di condanna avvenuta in data 18/12/2014, con la quale venivano pignorati i seguenti beni a danno di [REDACTED]:

1. *Abitazione in villino in Mascalucia c.da Mompilieri identificata catastalmente al foglio 7 part.321;*
2. *Terreno in Mascalucia in c.da Mompilieri identificato catastalmente al foglio 7 part.322;*
3. *Terreno in Mascalucia in c.da Mompilieri identificato catastalmente al foglio 7 part.562;*
4. *Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.1;*
5. *Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.3;*
6. *Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.4;*



7. *Box auto in Catania in via F. Fusco civ.37 identificato catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.13;*
8. *Abitazione in Catania in via Passo Gravina civ.119 identificata catastalmente al foglio 13 part.391 sub.5.*

In data 02/01/2015 veniva depositata istanza di vendita del compendio pignorato e successivamente con decreto del 14/12/2017 veniva nominato lo scrivente CTU con giuramento effettuato il 03/01/2018. La procedura è stata ammessa al gratuito patrocinio.

Come concordato con l'Ill.mo G.E. l'immobile di cui al punto 1 non viene considerato nella presente relazione essendo questi, su informazione assunta dall'avv. A. Libranti, già oggetto di ulteriore Procedura Esecutiva n.969/2000 con creditore procedente [REDACTED]

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa: a seguito delle operazioni peritali è stato verificato che quanto oggetto di pignoramento, così come riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono tre unità abitative, due al piano rialzato ed una al piano primo, di un fabbricato condominiale con accesso dal civ.37 della via Francesco Fusco in Catania, un box auto, facente parte del medesimo complesso residenziale, con accesso dal civ.39 della via Fusco, altra unità immobiliare al piano rialzato, catastalmente abitazione popolare, con accesso dal civ.135 (catastalmente civ.119) della via Passo Gravina in Catania ed ancora due lotti di terreno ubicati in Mascalucia in contrada Mompilieri-Massannunziata.

Mediante PEC del 07/01/2018, inviata al legale difensore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] veniva convocato l'avvio delle operazioni peritali per il 23/01/2018. Alla data stabilita giunto sui luoghi di causa non viene consentito l'accesso e la D.E. fornisce il proprio recapito telefonico per concordare nuova data per l'avvio dei sopralluoghi. Solo in data 27/02/18 si procede con il sopralluogo dell'immobile in via Passo Gravina in presenza del figlio della D.E. Viene quindi sollecitato il proseguo delle operazioni peritali e non ottenendo riscontro dalla D.E. in data 01/03/2018 veniva inviata al legale della D.E. nuova PEC con convocazione per il 08/03/2018. Su richiesta del legale della D.E., che evidenziava mediante PEC del 07/03/18 problemi di salute della stessa D.E., le operazioni peritali venivano rinviate al 14/03/18. Il 14/03/2018 si procedeva con il sopralluogo degli immobili in via F. Fusco ed in data 06/07/2018 veniva consentito l'accesso ai terreni in Mascalucia.



Durante le varie operazioni peritali si procedeva alla ricognizione degli immobili, effettuando contestualmente il rilievo fotografico, il rilievo metrico ed il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali, previamente recepite a mezzo del mandato del Giudice.

Al termine delle operazioni peritali venivano redatti gli appositi verbali firmati dai presenti (allegato nel Fasciolo A).

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie di tutti gli atti prodotti nel presente procedimento, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

3.1 Quesito a.

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Con riferimento a quanto riportato al Capitolo 1, in merito alla esclusione dalla presente relazione dell'immobile in Mascalucia identificato al foglio 7 part.321 essendo oggetto della PE 969/2010, i cespiti oggetto di pignoramento sono tre unità abitative ed un box auto in Catania facenti parte del medesimo fabbricato condominiale con accesso dal civ.37 della via Francesco Fusco relativamente alle abitazioni e dal civ.39 della stessa via per il box auto; una unità immobiliare al piano rialzato con accesso autonomo dal civ.135 della via passo Gravina e due lotti di terreno ubicati in contrada Mompilieri-Massannunziata, via G. Pascoli.

Le unità abitative in via F. Fusco sono ubicate due al piano rialzato, identificate catastalmente al foglio 14 part.1228 subb.1 e 3, ed una al piano primo, sub.4, con il box auto al secondo piano interrato con identificazione catastale al sub.13.

L'unità abitativa al piano rialzato distinta con il sub.1 costituisce l'intera superficie ovest del fabbricato e l'accesso avviene dalla porta a sinistra superata la prima rampa dell'androne condominiale a ridosso dell'ascensore. Tale unità abitativa confina a nord con area condominiale, a est con ascensore, corpo scala, androne condominiale e con il balcone di altro appartamento di piano, a sud ed ovest con area condominiale stacco dalla via F. Fusco e via Guido Gozzano.

L'unità abitativa al piano rialzato distinta con il sub.3 occupa la porzione più a est del fabbricato, ex casa del portiere, con accesso autonomo dall'area condominiale sempre



attraverso il civ.37 della via F. Fusco. I confini sono a nord ed est con area condominiale, a sud con area condominiale stacco dalla via F. Fusco ed a ovest con altro appartamento di piano.

L'unità abitativa al piano primo ascensorato, sub.4, occupa l'intera superficie est di piano e presenta accesso dalla porta a sinistra raggiunto il pianerottolo del piano primo. L'appartamento confina a nord ed est con area condominiale, a sud con area condominiale stacco dalla via F. Fusco ed a ovest con scala condominiale ed altro appartamento di piano.

A seguito di sopralluogo l'unità abitativa al piano primo sub.4 e quella sottostante al piano rialzato sub.3 risultano tra loro collegate da una scala interna in ferro e legno.

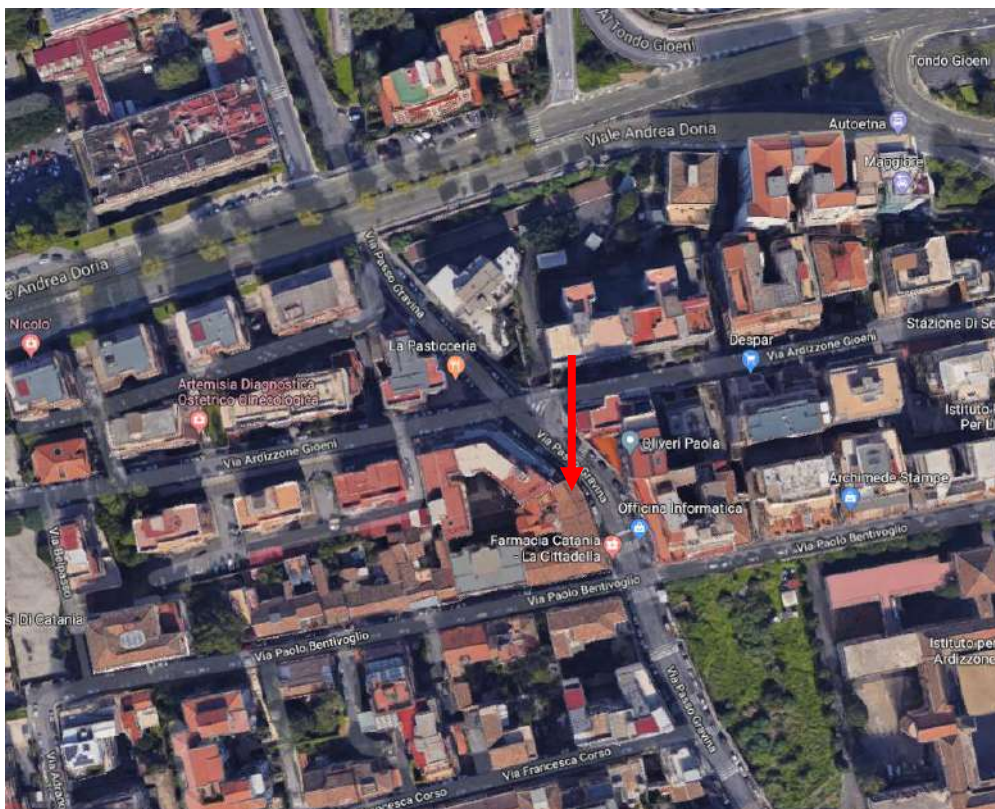
Il box auto, sub.13, è quello più a est sotto la rampa di accesso a quota garages. I confini sono a est con terrapieno, a sud con terrapieno su via F. Fusco ed a ovest con area di manovra coperta e box auto adiacente di altra ditta.



Vista satellitare con localizzazione del fabbricato condominiale con accesso dal civ.37 della via F. Fusco

L'unità immobiliare con accesso autonomo dal civ.135 della via Passo Gravina confina a est con la via Passo Gravina e per i restanti lati con altre ditte.





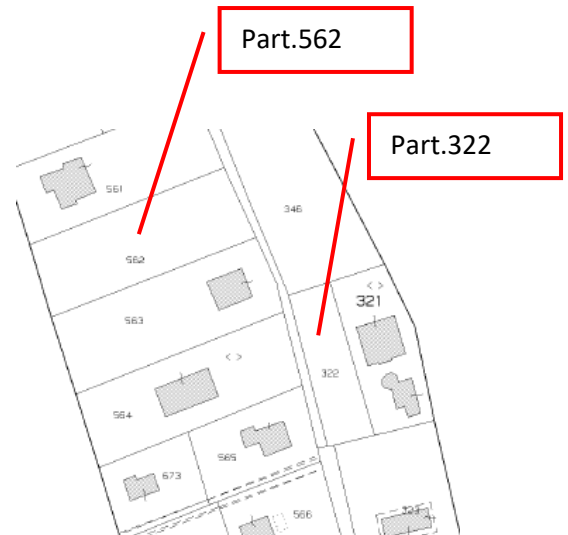
Vista satellitare con localizzazione del fabbricato con accesso dal civ.135 della via Passo Gravina

Il lotto di terreno in Mascalucia identificato con la part.562 è un lotto incolto edificabile di forma pressappoco rettangolare disposto tra le vie Giovanni Pascoli e dei Gerani. I confini sono a nord e sud con altri lotti di terreno già edificati, a est con la via Giovanni Pascoli ed a ovest con la via dei gerani.

Il lotto di terreno in Mascalucia identificato con la part.322 è una porzione di terreno posta all'interno di un'area recintata che racchiude la part.321, dove insiste una villa oggetto della PE 969/2010, e porzione della part.320 anch'essa non oggetto della presente relazione. Il terreno in oggetto costituisce in effetti corte della villa sopra citata e risulta non delimitato ad est ed ovest. Tale porzione di terreno è disposta tra le vie G. Pascoli e Vittorio Alfieri. I confini sono a nord con la via G. Pascoli a est con la part.321, a sud con la via V. Alfieri ed a ovest con la part.320.

Si sottolinea come in corrispondenza della via G. Pascoli è presente un cancello che costituisce in effetti uno dei due accessi carrabili della villa identificata con la part.321 (accesso a nord) attraverso la part.322.





Vista satellitare e dettaglio mappale con localizzazione dei lotti di terreno identificati con le partt.562 e 322

3.2 Quesito b.

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento generato in virtù della sentenza di condanna con la quale il sequestro conservativo si è convertito in pignoramento ai sensi dell'art. 686 c.p.c., promosso dal [redacted] contro [redacted], è riferito al seguente compendio immobiliare:

Abitazione in villino ubicato in Mascalucia c.da Mompilieri identificata catastalmente al foglio 7 part.321 (cespite escluso dalla presente relazione per le note in precedenza esposte);

Terreno in Mascalucia in c.da Mompilieri identificato catastalmente al foglio 7 part.322;

Terreno in Mascalucia in c.da Mompilieri identificato catastalmente al foglio 7 part.562;

Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.1;

Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.3;



Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.4;

Box auto in Catania in via F. Fusco civ.37 identificato catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.13;

Abitazione in Catania in via Passo Gravina civ.119 (da sopralluogo civ.135) identificata catastalmente al foglio 13 part.391 sub.5.

Il pignoramento ha in effetti colpito quote spettanti alla debitrice esecutata.

Si riscontra inoltre rispondenza tra quanto riportato nella sentenza di condanna n.4028/2014, depositata il 21/10/2014 e rilasciata in forma esecutiva il 19/11/2014, che ha convertito il sequestro conservativo di cui all'ordinanza del Tribunale di Catania del 09/08/2010 in pignoramento ai sensi dell'art.686 c.p.c.

3.3 Quesito c.

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Sulla scorta dell'atto di rinuncia all'eredità da parte dei figli [REDACTED] e [REDACTED], de cuius [REDACTED], depositata presso il Tribunale Civile di Catania il 26/06/2008, ufficio ruolo generale di volontaria giurisdizione, Num. R.G.1484/2008 e num. Cronologico 2057/2008, e della successione testamentaria de cuius lo stesso [REDACTED] relativa ai soli beni identificati al foglio 14, part. 1228 sub.1 e 3 ed ancora foglio 13 part.391 sub.5, trascritta il 18/04/2011 ai nn.15410/21362, i beni oggetto di pignoramento risultano in proprietà alla sola D.E., come confermato dal Notaio G. Salanitro contattato per chiarimenti in merito.



Num. R.G.
1484/2008



104 13558 doc 1
Num. Crono. 2057/2008
Num. Repe. 00000000

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA'

In data 26/06/2008 avanti al sottoscritto Cancelliere Dr. R. Bosco
comparsa ^{scu} personalmente il Signor:

[Redacted Name]

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA IL 29/09/05

[Redacted Name]

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA IL 17/12/05

il/i quale/i

DICHIARA *no*

di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità relitta dal Sig.

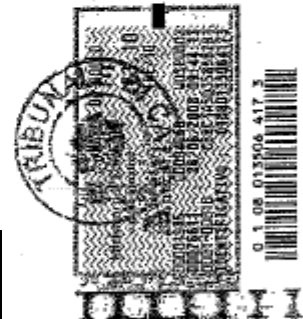
[Redacted Name]

A quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento

L.C.S. *R*

[Redacted Signature]

Il Cancelliere *R*



A tal proposito la sentenza n.4028/2014 pubblicata il 21/10/2014, R.G. n.10936/2010, così recita:

Concorda peraltro il collegio con quanto già rilevato dal giudice cautelare nel provvedimento di sequestro in ordine alla oggettiva impossibilità di recupero del detto credito : essendo il patrimonio del predetto Figura in comunione con quello della Ciaramella, in quanto coniuge della predetta ed essendo divenuta unica erede la medesima Ciaramella a seguito del decesso del coniuge e la rinuncia all'eredità dei figli, . . .

Si sottolinea come la trascrizione dell'atto di successione testamentaria del 18/04/2011 non riporta la tacita accettazione e non risulta inoltre trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte della D.E. in conseguenza della rinuncia del 26/06/2008 da parte dei figli.

In merito al regime patrimoniale la D.E. risulta vedova per morte del coniuge [REDACTED] avvenuta in data 07/06/2008, con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

3.4 Quesito d.

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

Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, sulla base delle ispezioni ipotecarie condotte dal 27/08 al 01/09/2018 e della relazione notarile ipocatastale del 08/04/2015 redatta dal notaio Guido Salanitro di Catania, si riporta quanto segue:

Il terreno identificato al foglio 7 part.322 è pervenuto a [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, da potere di Bellinazzi Giuseppa, per atto di compravendita a rogito del notaio G. Luca del 28/09/1989, Rep.11294, trascritto a Catania il 03/10/1989 ai nn.27526/35061.

Il terreno identificato al foglio 7 part.562 è pervenuto a [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, da potere di [REDACTED], per atto di compravendita a rogito del notaio M. G. Tomasello del 12/01/2000, Rep.19954, trascritto a Catania il 01/02/2000 ai nn.2513/3394. Il cespite pervenne a [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio G. Pittella del 24/06/1975, trascritto il 15/07/1975 ai nn.15159/18977.

L'appartamento identificato al foglio 14 part.1228 sub.1 è pervenuto quanto ad ½ per successione legittima den. N.35 vol.615 trascritta il 18/04/2011 ai nn.15410/21362 per



morte di ██████████ deceduto il 07/06/2008 (la trascrizione non riporta la tacita accettazione); a ██████████, per la quota di ½ ciascuno, per decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Catania del 24/09/1991 Rep.4404, trascritto il 09/12/1991 ai nn.35546/49774, da potere ██████████ Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto è pervenuto a ██████████ per atto di compravendita a rogito del notaio L. Russo dell'11/07/1968 trascritto il 02/08/1968 ai nn.21451/26050.

L'appartamento identificato al foglio 14 part.1228 sub.3 è pervenuto in forza della comunione dei beni con la D.E. per decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Catania del 24/09/1991 Rep.4403 a favore di ██████████, giusta trascrizione del 09/12/1991 ai nn.35545/49773, da potere di ██████████. Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto è pervenuto a ██████████ per atto di compravendita a rogito del notaio L. Russo dell'11/07/1968 trascritto il 02/08/1968 ai nn.21451/26050.

L'appartamento identificato al foglio 14 part.1228 sub.4 è pervenuto in forza della comunione dei beni con la D.E. per decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Catania del 30/11/1984, registrato il 20/12/84 al n.12949, a favore di ██████████, trascritto il 12/06/1984 ai nn.17416/22330, da potere di ██████████. Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto è pervenuto a ██████████ per atto di compravendita a rogito del notaio L. Russo dell'11/07/1968 trascritto il 02/08/1968 ai nn.21451/26050.

Il box auto identificato al foglio 14 part.1228 sub.13 è pervenuto quanto ad ½ per successione legittima den. N.35 vol.615 trascritta il 18/04/2011 ai nn.15410/21362 per morte di ██████████ deceduto il 07/06/2008 (la trascrizione non riporta la tacita accettazione); a ██████████, per la quota di ½ ciascuno, per decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Catania del 24/09/1991 trascritto il 09/12/1991 ai nn.355448/49776, da potere di ██████████. Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto è pervenuto a ██████████ per atto di compravendita a rogito del notaio L. Russo dell'11/07/1968 trascritto il 02/08/1968 ai nn.21451/26050.

L'unità immobiliare identificata al foglio 13 part.391 sub.5 è pervenuta quanto ad ½ per successione legittima den. N.35 vol.615 trascritta il 18/04/2011 ai nn.15410/21362 per morte di ██████████ deceduto il 07/06/2008 (la trascrizione non riporta la tacita accettazione); a ██████████, per la quota di ½ ciascuno, per



atto di compravendita con condizione sospensiva a rogito del notaio G. Riggio del 08/11/1996 trascritto il 14/11/1996 ai nn.27888/35903, ed avvera mento di condizione a rogito dello stesso notaio Riggio del 16/12/1996 annotata il 17/01/1997 ai nn.120/2207 da potere di [REDACTED] ai quali pervenne: alla sola [REDACTED] per la quota di 2/8 per atto di donazione e costituzione dote a rogito del notaio G. Castro – Ferro del 07/01/1950 trascritta il 31/01/1950 ai nn.2206/2433; quanto alla quota di 4/8 in forza di successione legittima den.21 vol.1841 Ufficio Registro di Catania NON TRASCRIPTA in morte [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno ai germani [REDACTED] in forza di successione testamentaria den.12 vol.862 Ufficio Registro di Catania trascritta il 16/11/195 ai nn.25857/29461 devoluta in forza di testamento pubblico rogato il 07/01/1950 dal notaio G. Castro – Ferro e dallo stesso pubblicato con verbale del 24/11/1950 trascritto il 09/12/1950 ai nn.23697/26327, con il quale la de cuius istituì erede universale il figlio [REDACTED] [REDACTED] ed a seguito della dichiarazione di morte presunta del suddetto avvenuta il 21/01/1943 e pronunciata dal Tribunale di Catania il 05/11/1963, nonché a seguito della rinuncia all'usufrutto spettante a [REDACTED] (coniuge della de cuius) giusto atto del 31/01/1970 notaio Barrica trascritto il 16/02/1970 ai nn.3821/4737.

Non si riscontra accettazione tacita dell'eredità de cuius [REDACTED].

3.5 Quesito e.

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

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva, quale documentazione messa agli atti, il certificato notarile e gli atti del procedimento. Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza.

3.6 Quesito f.

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

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie condotte dal 27/08 al 01/09/2018 e della relazione notarile ipocatastale del 08/04/2015 redatta dal notaio Guido Salanito di Catania si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Terreno foglio 7 part.322

ISCRIZIONE del 15/03/1995 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 8879

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 15/02/1995

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2996 del 02/08/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)



ISCRIZIONE del 13/07/2004 - Registro Particolare 9152 Registro Generale 36599
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8825/2003 del
13/05/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 187 del 09/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNOTAZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 187 Registro Generale 2017

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9985/3054 del
08/01/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9152 del 2004

TRASCRIZIONE del 08/09/2010 - Registro Particolare 29927 Registro Generale 48274

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5572/2010 del 12/08/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9424 del 11/12/2014 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

ISCRIZIONE del 31/01/2018 - Registro Particolare 537 Registro Generale 4267

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70021/2015 del 30/01/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Terreno foglio 7 part.562

Quanto riportato per il terreno part.322 ad eccezione dell'iscrizione del 15/03/1995

Appartamento foglio 14 part.1228 sub.1

ISCRIZIONE del 15/03/1995 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 8879

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 15/02/1995

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2996 del 02/08/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 13/07/2004 - Registro Particolare 9152 Registro Generale 36599

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8825/2003 del
13/05/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 187 del 09/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/07/2004 - Registro Particolare 9949 Registro Generale 38364

Pubblico ufficiale TOMASELLO MARIA GRAZIA Repertorio 22134 del 15/07/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trattasi di ipoteca di €126.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di originari €90.000,00
contro [REDACTED].

ISCRIZIONE del 28/03/2006 - Registro Particolare 6679 Registro Generale 21383

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30635/2005 del
14/03/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4215 del 10/10/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNOTAZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 187 Registro Generale 2017

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9985/3054 del
08/01/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9152 del 2004



TRASCRIZIONE del 13/10/2007 - Registro Particolare 40196 Registro Generale 69015
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4051 del 31/07/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore del [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno

ISCRIZIONE del 30/07/2009 - Registro Particolare 11740 Registro Generale 45102
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5200 del 22/06/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Trattasi di ipoteca giudiziale di €50.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

TRASCRIZIONE del 08/09/2010 - Registro Particolare 29927 Registro Generale 48274
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5572/2010 del 12/08/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 9424 del 11/12/2014 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

TRASCRIZIONE del 18/04/2011 - Registro Particolare 15410 Registro Generale 21362
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/615 del 19/06/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 12/03/2012 - Registro Particolare 10937 Registro Generale 13280
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 7307 del 17/12/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà.

ISCRIZIONE del 31/01/2018 - Registro Particolare 537 Registro Generale 4267
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 70021/2015 del 30/01/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Appartamento foglio 14 part.1228 sub.3

ISCRIZIONE del 04/02/1994 - Registro Particolare 491 Registro Generale 4037
Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 113255 del 02/02/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1300 del 06/04/1994 (EROGAZIONE A SALDO)
Trattasi di ipoteca volontaria di £780.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di originarie £260.000.000 a favore del [REDACTED] contro [REDACTED].

ISCRIZIONE del 15/03/1995 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 8879
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 15/02/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 2996 del 02/08/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 13/07/2004 - Registro Particolare 9152 Registro Generale 36599
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8825/2003 del 13/05/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Annotazione n. 187 del 09/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 19096 Registro Generale 70474
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17068/2005 del 18/10/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

ISCRIZIONE del 19/03/2008 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16125
Pubblico ufficiale [REDACTED] E Repertorio 116873/2008 del 18/03/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R.602/73

TRASCRIZIONE del 25/03/2008 - Registro Particolare 11187 Registro Generale 16831



Pubblico ufficiale [REDACTED] PER LA Repertorio 215426/2007
del 21/03/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

ISCRIZIONE del 01/07/2008 - Registro Particolare 7366 Registro Generale 39744
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 142402/2008 del
30/06/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73

TRASCRIZIONE del 08/09/2010 - Registro Particolare 29927 Registro Generale 48274
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5572/2010 del 12/08/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 9424 del 11/12/2014 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

ISCRIZIONE del 31/01/2018 - Registro Particolare 537 Registro Generale 4267
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70021/2015 del 30/01/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Appartamento foglio 14 part.1228 sub.4

Quanto riportato per il precedente sub.3

Appartamento foglio 14 part.1228 sub.13

Quanto riportato per il precedente sub.3

Appartamento foglio 13 part.391 sub.5

Quanto riportato nel precedente sub.3 ad eccezione delle seguenti formalità: **ISCRIZIONE del 04/02/1994**,
ISCRIZIONE del 15/03/1995

Si sottolinea la presenza dei seguenti interventi alla P.E. in oggetto:

intervento del 16/06/2015 del [REDACTED] per la somma di €77.274,06 oltre agli interessi ed alle spese successive occorrente, derivante da concessione di mutuo fondiario concesso alla D.E. e [REDACTED] (defunto), stipulato il 15/07/2004 a rogito del notaio M. G. Tomasello, rep.22134, racc.6122, registrato in Catania il 20.07.2004 al n. 7013 e munito di formula esecutiva il 3.08.2004 e conseguente garanzia del capitale mutuato, con ipoteca volontaria, a favore del [REDACTED] iscritta il 19.07.2004 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania al n. 38364 reg. generale e n. 9949 registro particolare, sull'immobile identificato foglio 14, particella 1228 sub. 1.

intervento del 30/09/2015 del dott. [REDACTED] per la somma di €3.788,93 oltre agli interessi al saldo e competenze successive, derivante dalla mancata corresponsione della predetta somma da parte della D.E. liquidata in favore della parte ricorrente giusto decreto di liquidazione del 10/09/2014 emesso dal Tribunale di Catania nella causa iscritta al n.10936/10 R.G. tra il [REDACTED] [REDACTED] contro la D.E.

intervento del 19/10/2017 della [REDACTED] nei confronti della D.E. per la somma di €1.047.529,62, oltre interessi moratori sino al soddisfo



e successive occorrende come da atto di precetto su mutuo depositato il 29/07/2010, ed al D.I. n.2295/2010 e successiva sentenza del Tribunale di Catania n.12286/2010.

intervento di [REDAZIONE] depositato il 26/01/2018 per la somma di €1.356.632,38 per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate in forza di ruoli posti in riscossione dal sopracitato Agente di Riscossione.

intervento di [REDAZIONE], per la somma €.45,251,30, oltre le spese ed onorari e successive occorrenti, in conseguenza di assegni protestati tratti sulla banca [REDAZIONE] [REDAZIONE], in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania n. 1898/2009, del 22.06.2009, spedito in forma esecutiva il 01.07.2009 e notificato il 24.09.2009, giusta iscrizione di ipoteca del 30/07/2007 ai nn.11740/45102 sull'immobile identificato al foglio 14 part.1228 sub.1.

In merito alle formalità di natura condominiale si rimanda al capitolo 3.13 e si evidenzia come il condominio di via F. Fusco ha depositato il 07/09/2018 istanza di visibilità temporanea del fascicolo telematico essendo il condominio creditore nei confronti della D.E. dell'importo di €6.198,32 oltre interessi legali dalla domanda sino all'effettivo soddisfo, spese e compensi del procedimento monitorio liquidati in €145,50 per spese vive ed €540,00 per compensi difensivi, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge; il tutto in virtù di decreto reso dal Tribunale di Catania in data 17/11/2017 e depositato in cancelleria il 20/11/2017 (D.I. n.6466/2017 – R.G. n. 15870/2017 – Rep. n. 9006/2017), dichiarato provvisoriamente esecutivo, spedito in forma esecutiva in data 28/11/2017, notificato, in uno al susseguente atto di precetto, in data 13/12/2017.

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate tutte le formalità sopra citate, per quanto deducibile dagli atti e come per legge.

3.7 Quesito g.

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

Unità immobiliari al catasto fabbricati del Comune di Catania.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
14	1228	1	1	A/2	3	6,5 vani	Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte: 112 mq	€621,04
Indirizzo	Via Luigi Pirandello n.34 piano T							
	Situazione degli intestati							
	[REDAZIONE]							Proprietà per 1/1



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
14	1228	3	1	A/3	6	4 vani	Totale: 49 mq Totale escluse aree scoperte: 45 mq	€444,15
Indirizzo	Via Luigi Pirandello n.34 piano T							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1							

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
14	1228	4	1	A/2	5	7,5 vani	Totale: 148 mq Totale escluse aree scoperte: 139 mq	€1.007,09
Indirizzo	Via Luigi Pirandello n.34 piano 1							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1							

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
14	1228	13	1	C/6	9	33 mq	33 mq	€184,07
Indirizzo	Via Luigi Pirandello n.32 piano S2							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1							

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	391	5	1	A/4	4	3 vani	Totale: 67 mq Totale escluse aree scoperte: 66 mq	€102,267
Indirizzo	Via Passo Gravina n.119 piano T							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà per 1/1							

Unità immobiliari al catasto terreni del Comune di Mascalcucia.

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
			Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	322	Incolt Prod 2		07	37	€0,15	€0,11
	Situazione degli intestati						
	Proprietà per 1/2						
	Proprietà per 1/2						

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
			Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	562	Incolt Prod 2		17	38	€0,36	€0,27
	Situazione degli intestati						
	Proprietà per 1/2						
	Proprietà per 1/2						

Si riscontra rispondenza degli identificativi catastali attuali con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

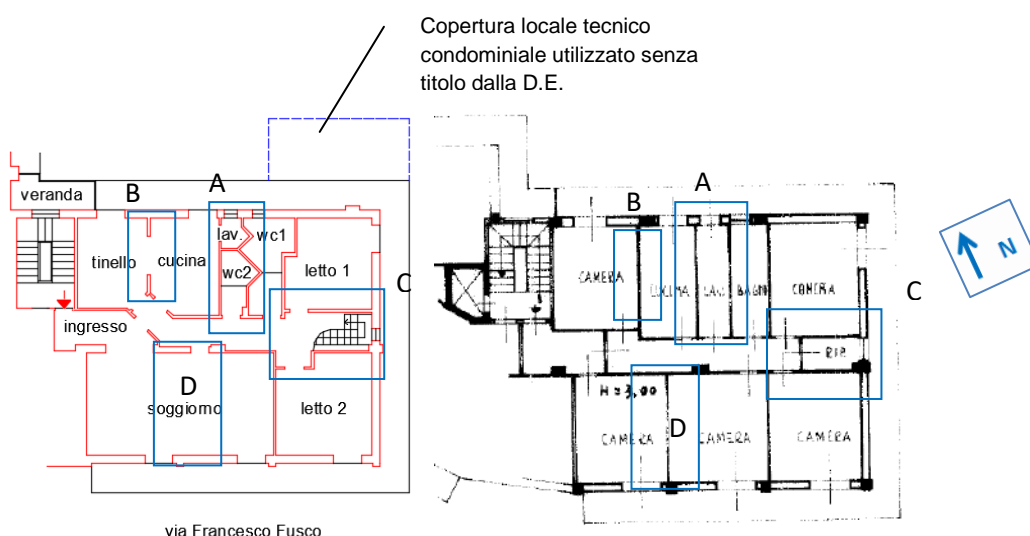
Di seguito si descrivono le difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:



APPARTAMENTO VIA FUSCO CIV.37 PIANO PRIMO SUB.4

Si riscontra una diversa distribuzione interna per frazionamento dell'originaria lavanderia in un wc dotato di aerazione forzata nella porzione a sud ed in una lavanderia nella porzione a nord (A), apertura di un varco nel tramezzo a divisione tinello-cucina (B);

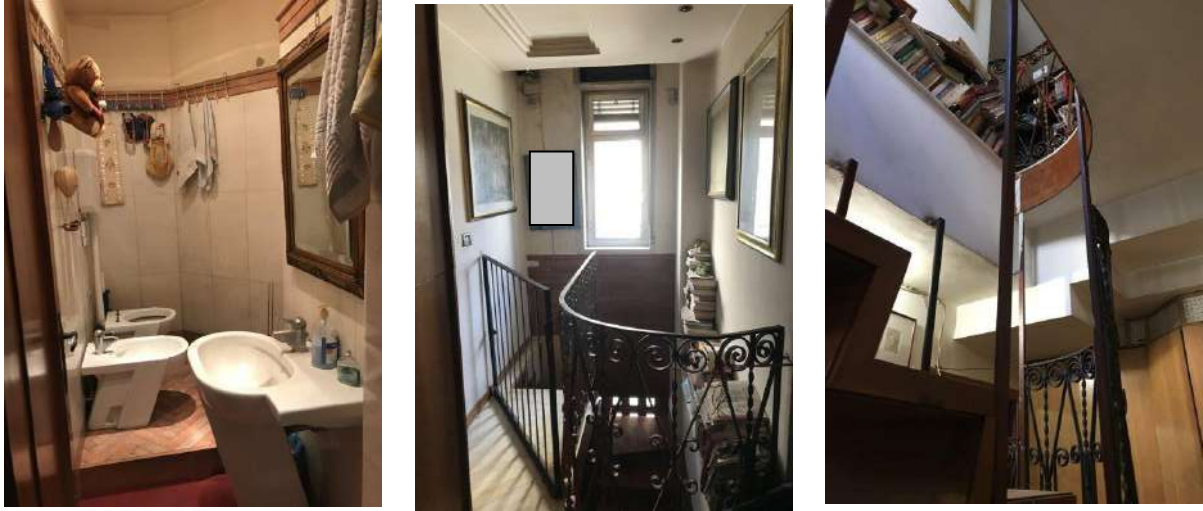
Eliminazione del ripostiglio a terminazione est del corridoio, traslazione verso nord del tramezzo che delimita la camera nell'angolo a nord-est dal corridoio e realizzazione di una forometria a pavimento con conseguente realizzazione di un collegamento con il sottostante appartamento, sub.3, mediante una scala in ferro e legno (C). Si rileva inoltre una diversa disposizione architettonica di alcuni tramezzi interni con diversa dislocazione delle porte interne con unificazione dei due camere adiacenti a sud-ovest (D) ed ancora l'utilizzo senza titolo della copertura piana del locale tecnico condominiale nell'angolo ad est.



Confronto stato dei luoghi (Sx) con piani catastale (Dx) con in evidenza le variazioni di maggior rilevanza

Si riscontra ancora maggiore superficie del balcone a nord a danno dell'adiacente U.A., aspetto questo che sembrerebbe riscontrabile per tutti i piani del fabbricato e la presenza di una veranda in alluminio e vetri nell'angolo ovest del balcone nord.

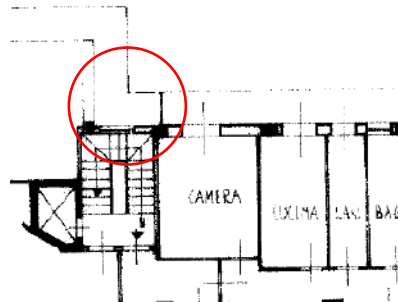




Da Sx wc ricavato da lavanderia, forometria a pavimento e scala di collegamento con il sub.3



Varco di collegamento cucina-tinello



Maggior dimensione del balcone di pertinenza a nord con presenza della veranda e confronto con piani catasto a DX





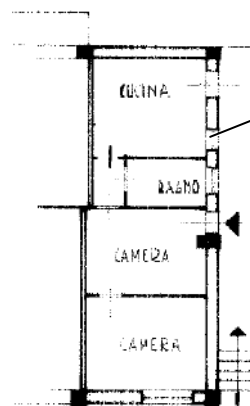
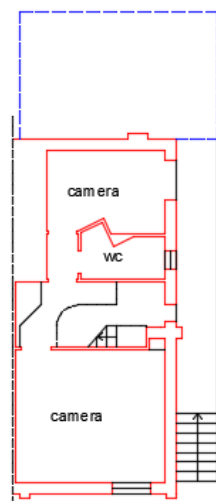
Copertura locale tecnico condominiale, utilizzato senza titolo dalla D.E., con accesso mediante un cancelletto realizzato sulla ringhiera del balcone nord (tale copertura risulta inoltre delimitata da ringhiera metallica)

APPARTAMENTO VIA FUSCO CIV.37 PIANO RIALZATO SUB.3

Si riscontra una diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti: da cucina a camera; da camere a disimpegno-ingresso.

In corrispondenza del vano centrale è presente la scala, in ferro e legno, di collegamento al sovrastante appartamento sub.4, una diversa disposizione architettonica di alcuni tramezzi interni e la variazione delle superfici relative di alcuni vani.

Non risulta inoltre presente la finestra dell'ex vano cucina con affaccio a est sul terrazzino di pertinenza.



Finestra non riscontrabile sui luoghi



Confronto stato dei luoghi (Sx) con piani catastale (Dx)

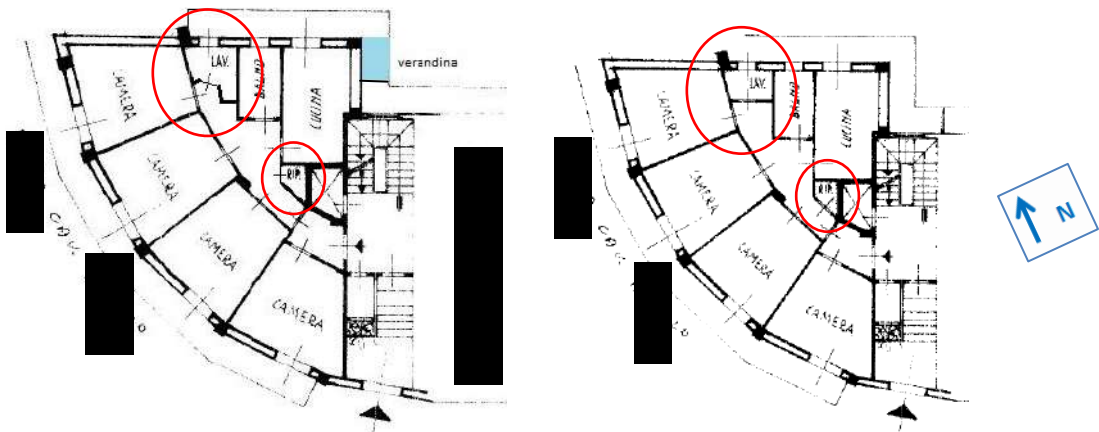




Scala in ferro e legno che conduce al sub.4 e vista del prospetto dove non risulta presente la finestra del vano a nord

APPARTAMENTO VIA FUSCO CIV.37 PIANO RIALZATO SUB.1

Tale unità abitativa può considerarsi formalmente conforme alla planimetria catastale (si riscontra tuttavia la modifica della sagoma della lavanderia per inserimento della doccia e la diversa posizione della porta di accesso al ripostiglio) e la presenza di una verandina nell'angolo est del balcone a nord. Anche per tale unità immobiliare la superficie di pertinenza del balconcino a nord risulterebbe di dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, aspetto questo che sembrerebbe tuttavia accomunare anche i balconi sovrastanti del fabbricato condominiale.



Confronto stato dei luoghi (Sx) con piani catastale (Dx)

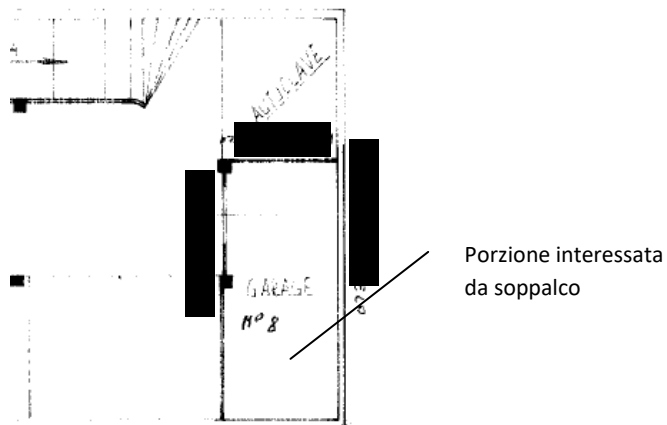




A Sx diversa sagoma della lavanderia, a Dx superficie del balconcino a nord e vista della verandina

BOX AUTO VIA FUSCO CIV.39 PIANO S2 SUB.13

Il box può considerarsi formalmente conforme alla planimetria catastale, si rileva tuttavia la presenza di un soppalco in c.a. in corrispondenza della porzione sud. Si sottolinea come per tale cespite non è stato possibile effettuare un rilievo interno per la presenza di autovetture, moto ed attrezzature varie, atto a verificarne l'effettiva consistenza.



Stralcio piani catastale



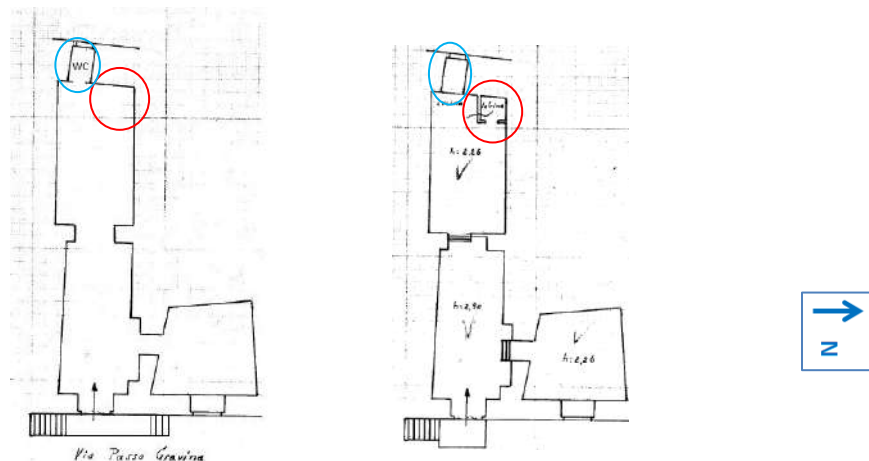
Vista del soppalco e dell'interno del box



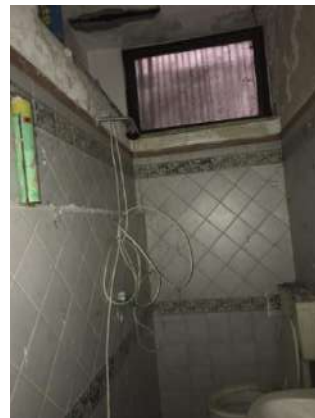
UNITA' IMMOBILIARE IN VIA PASSO GRAVINA CIV.135 PIANO RIALZATO SUB.13

Si riscontra una diversa distribuzione interna per eliminazione della zona cucina e della "latrina", quest'ultima originariamente ubicata nell'angolo a nord-ovest del vano retrostante la via Passo Gravina, realizzazione di open-space e del wc in corrispondenza del volume più a ovest.

La pavimentazione per quanto possibile accertare, per la presenza di arredi che rendono alcune porzioni inaccessibili, sembrerebbe ad un unico livello.



Confronto stato dei luoghi (Sx) con piani catastale (Dx)



Da Sx angolo a nord-ovest privo della latrina riportata in piani catasto ed a Dx wc realizzato nel volume a ovest

3.8 Quesito h.

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

Si riportano di seguito i contenuti dei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di Catania e Mascalucia.



SI CERTIFICA

che l'immobile, individuato al N.C.T. fg. 13 particella 391 e fg.14 particella 1228, di cui all'istanza dell'ingegnere Leone Giuseppe, salvo più esatti confini da verificarsi in sede di Assegno di Linea e di Livello, è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente come segue:

N.C.T.	P.R.G. vigente	* Norme di Attuazione
Foglio 13 Particella 391 parte e parte	Zona "D" SEDE STRADALE	Artt. 11, 14, 15, 16ter -----
Foglio 14 Particella 1395	Zona "D"	Artt. 11, 14, 15, 16ter

* Le Norme di Attuazione del P.R.G. vigente sono consultabili nel sito del Comune di Catania.

Inoltre ricade:

- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea;

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "B" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

In merito alle porzioni di terreno in Mascalucia identificati con le partt.322 e 562 (e 321)

CERTIFICA

che per effetto del D.A. n° 51/dru del 10/04/2000 di approvazione del P.R.G. con annessi Regolamento Edilizio Comunale, le Norme d'Attuazione e le Prescrizioni Esecutive l'area in oggetto viene classificata per come segue:

ZONA "C1" DI ESPANSIONE CON EDILIZIA ESTENSIVA (art. 15 norme di attuazione)

E' la parte di territorio destinata a nuovi insediamenti abitativi, da realizzare con edilizia estensiva, attuabile esclusivamente con **Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica** o Piano di Lottizzazione Convenzionata d'iniziativa privata, con le seguenti prescrizioni:

- la superficie minima d'intervento non può essere inferiore a mq.5.000;
- gli edifici debbono essere del tipo a villa isolata o a schiera; è fatto salvo il diritto alla costruzione in aderenza ad edifici preesistenti;
- la superficie coperta degli edifici non può superare il 20% dell'area d'intervento;
- l'altezza massima degli edifici non può superare m.7,00 per n° 2 piani fuori terra;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc./mq. 0,50;
- i distacchi tra i fabbricati non possono essere inferiori a m.10,00;
- la distanza minima dai confini e dai cigli delle strade private non può essere inferiore a m.5,00;
- la distanza minima dai cigli delle strade pubbliche non può essere inferiore a m.7,50 quando le strade pubbliche hanno larghezza non superiore a m.15,00; non può essere inferiore a m.10,00 quando le strade pubbliche hanno larghezza superiore a m.15,00;
- gli eventuali piani interrati e seminterrati debbono essere contenuti entro il perimetro del soprastante fabbricato;
- almeno il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

Inoltre, nella zona C1 sono ammesse a mezzo di singola concessione edilizia, opere di ampliamento dell'unità immobiliare esistente e di demolizione con ricostruzione secondo le prescrizioni stabilite per la stessa zona (art. 16 bis norme di attuazione).



Si certifica inoltre che, con delibera di c.c. n. 109 del 06/12/2005 e pubblicazione sulla G.U.R.S. n. 2 del 13/01/2006, e' stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le zone territoriali omogenee "C1" e "C2" del P.R.G., per cui l'intervento edilizio dovrà osservare le prescrizioni sopra riportate dell'art. 15 delle n.t.a., prescindendo dalla superficie minima di intervento dei 5.000 MQ. di cui al punto a) e dalla presentazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Dalla data del 13/01/2016, sono decorsi i termini di efficacia del piano particolareggiato la cui durata è stabilita in anni dieci e salvo i casi in cui norme sovraordinate consentano diversamente, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001 (testo unico sugli espropri) i vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti e pertanto, sull'area in questione trova applicazione la disciplina di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione Lettera B) che prevedono nelle zone C1 la preventiva approvazione di un piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata secondo le norme dello stesso articolo corrispondenti a quelle soprariportate ad eccezione del capoverso a) in quanto sempre piano particolareggiato anche se decaduto per cui non è prevista alcuna limitazione di superficie.

Inoltre, nella zona C1 sono ammesse a mezzo di singola concessione edilizia, opere di ampliamento dell'unità immobiliare esistente e di demolizione con ricostruzione secondo le prescrizioni stabilite per la stessa zona (art. 16 bis norme di attuazione).

Si certifica, inoltre, che il territorio comunale è sottoposto:

All'interno della particella 321 risulta un fabbricato la cui regolarità dovrà essere documentata dalla ditta proprietaria.

Ai fini edificabili delle aree sono fatti salvi eventuali pregressi impegni di volumetria di cui si dovrà tenere conto nella progettazione eventuale futura. Inoltre in parte minima le stesse ricadono in sede stradale di P.R.G.

- Vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 per il quale dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ;
- Vincolo sismico ai sensi della legge 64/74 per il quale per le opere strutturali dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile di Catania.

I Piani esecutivi (Piani particolareggiati, prescrizioni esecutive, piani di lottizzazione etc..) del P.R.G. hanno validità decennale, mentre i vincoli preordinati all'espropriazione hanno validità quinquennale.

3.9 Quesito i.

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Si informa come lo scrivente in data 26/03/2018 e successivamente il 02/05/2018 ha fatto richiesta via PEC al Comune di Catania, al fine di ottenere, per i cespiti oggetto della presente perizia, accesso agli atti ed informazioni urbanistico-edilizie, ed ancora notizie circa accertamenti di abusi, ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali e procedure amministrative o sanzionatorie in genere, ed in mancanza di tale documentazione una certificazione attestante l'esito negativo della ricerca. Avendo ottenuto solo parziale riscontro, con riferimento alla consultazione della Licenza Edilizia in variante degli immobili in via Fusco, e la comunicazione di esito negativo di ricerca in merito all'immobile in via Passo Gravina, datata 16/07/2018 con prot.268513, nonostante i solleciti verbali presso gli uffici competenti e l'invio di una nuova PEC di sollecito del 02/05/2018, per l'eventuale ed ulteriore documentazione relativa ai cespiti in via Fusco, per l'espletamento dell'incarico si è potuto far riferimento



esclusivamente a quanto rilevato presso gli uffici competenti ed alle informazioni verbali fornite dai funzionari comunali a seguito di sole ricerche informatiche (Condono Edilizio, Antiabusivismo e Controllo, C.E. ed autorizzazioni, Edilizia Libera, D.I.A., S.C.I.A.).

Immobili in via F. Fusco

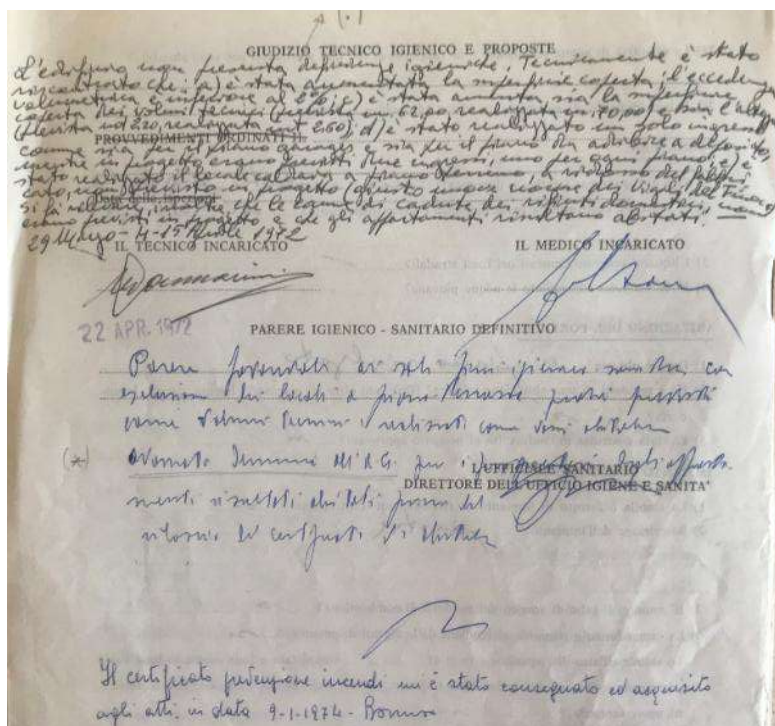
Il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari identificate al foglio 14, part.1228 subb.1, 3, 4 e 13, è stato realizzato con originario provvedimento n.385 del 21/05/1968, esaminato dalla commissione edilizia il 24/04/1968 e successiva Licenza Edilizia in variante per trasformazione, n.130, notificata al richiedente [REDACTED] in data 23/05/1973, condizionata alla realizzazione dell'anti wc per i servizi del locale deposito, ed alla realizzazione della lavanderia nell'abitazione del portiere (sub.3 ed oggetto di pignoramento) ed ancora, che il locale caldaia sarebbe dovuto essere inquadrato nel volume dell'edificio innalzando la copertura fino al pavimento del piano primo e realizzandola con solaio piano.

Il progetto in variante ha ottenuto parere dalla C.E. in data 13/02/1973 e dall'Ufficiale Sanitario in data 05/12/1972.

In data 04/01/1974 veniva rilasciato il certificato di prevenzione incendi che risultava con validità sino alla data del 01/01/1977.

Da accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Catania non risulta presente nel fascicolo il certificato di abitabilità bensì solo la richiesta del certificato di abitabilità inoltrata il 26/11/1971 con prot.12539 e riscontrata dall'Amministrazione Comunale il 07/12/1971 con prot.12539 e sollecito rilascio certificato per i soli appartamenti esclusi i locali interrati datato 19/12/1973 con prot.12689. Si rileva a tal proposito una ispezione tecnico-sanitaria che fa riferimento tuttavia al solo provv. N.385 del 21/05/1968 ed alla Licenza d'uso n.9266/2/15/18 del 09/11/1971. Tale ispezione tecnica, datata 22/04/1972 risulta quindi antecedente alla licenza edilizia in variante del 1973.





Conclusioni ispezione tecnico - sanitaria

Immobili in via Passo Gravina

In merito al cespite in via Passo Gravina questi, sulla base della sola documentazione catastale reperita (planimetria datata 21/12/1939), non essendo stato possibile acquisire altra documentazione come da certificazione del Comune di Catania del 16/07/2018 prot.268513, questi è ascrivibile a data antecedente il dicembre 1939, quindi ante '42.

Rispondenza dei luoghi alle previsioni dei provvedimenti edilizi.

Immobili in via F. Fusco

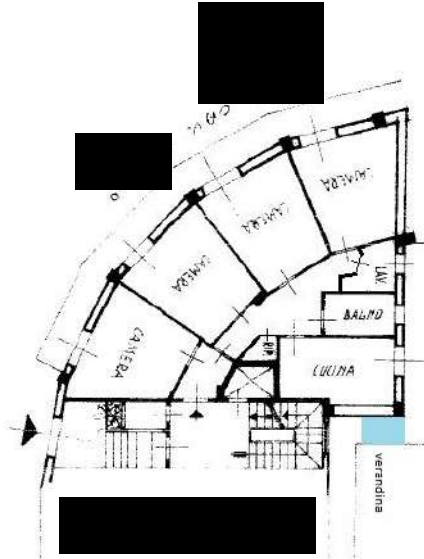
APPARTAMENTO VIA FUSCO CIV.37 PIANO RIALZATO SUB.1

Tale unità abitativa può considerarsi formalmente conforme all'elaborato grafico relativo alla Licenza Edilizia in variante del 1973. Si riscontra tuttavia la modifica della sagoma della lavanderia e la presenza al suo interno di vaso e doccia. Si rileva inoltre una minore superficie del balconcino a nord a vantaggio dell'adiacente appartamento di piano di altra ditta per come posizionato l'elemento di separazione.

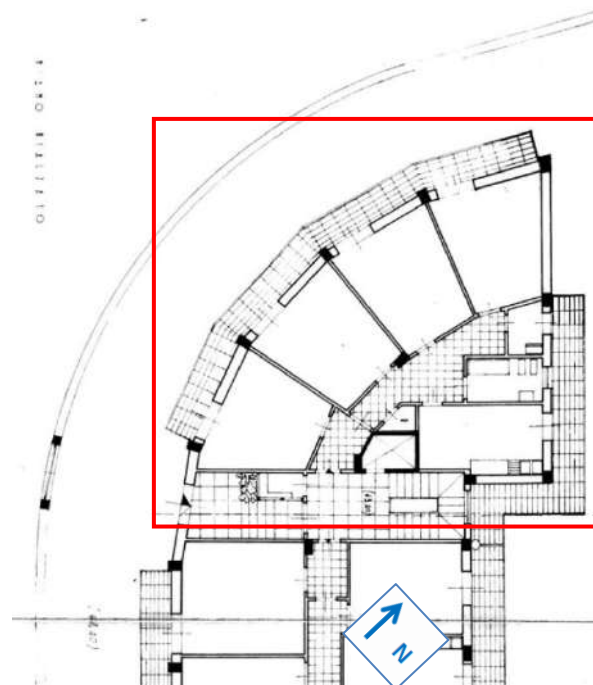
Nell'angolo a est del balcone a nord è stata realizzata una piccola verandina in alluminio e vetrate di circa 2,00 mq (superficie arrotondata). I grafici seguenti mostrano le variazioni tra stato dei luoghi e l'elaborato assentito.



Ai fini del deprezzamento si considerano solo i costi relativi alla regolarizzazione della verandina. Questi possono essere quantificati ai sensi della L.R. 16 aprile 2003 n.4 e L.R. 14 aprile 2006 n.15, nella sanzione pari a €/mq 25,00 oltre a spese tecniche per presentazione istanza ed aggiornamento catastale, per un importo complessivo orientativo di circa €1.600,00.



Planimetria con stato dei luoghi



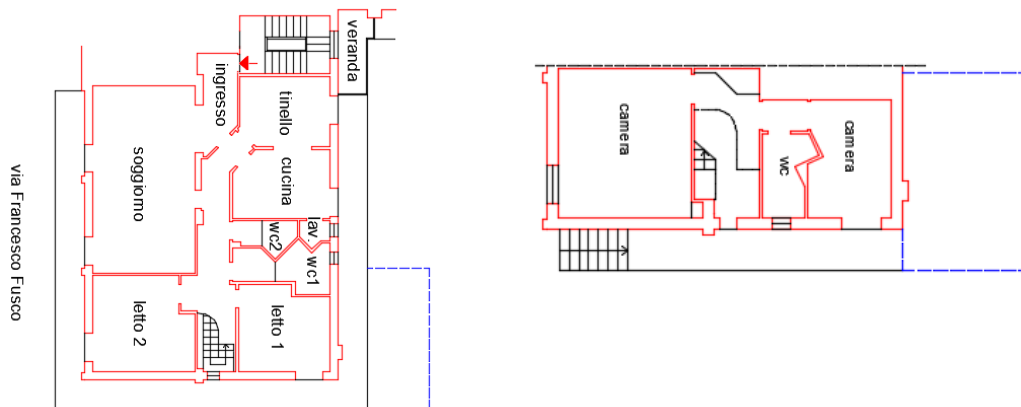
Stralcio elaborato assentito con Licenza Edilizia in variante del 1973



APPARTAMENTI VIA FUSCO CIV.37 PIANO RIALZATO E PRIMO SUB.3 e 4

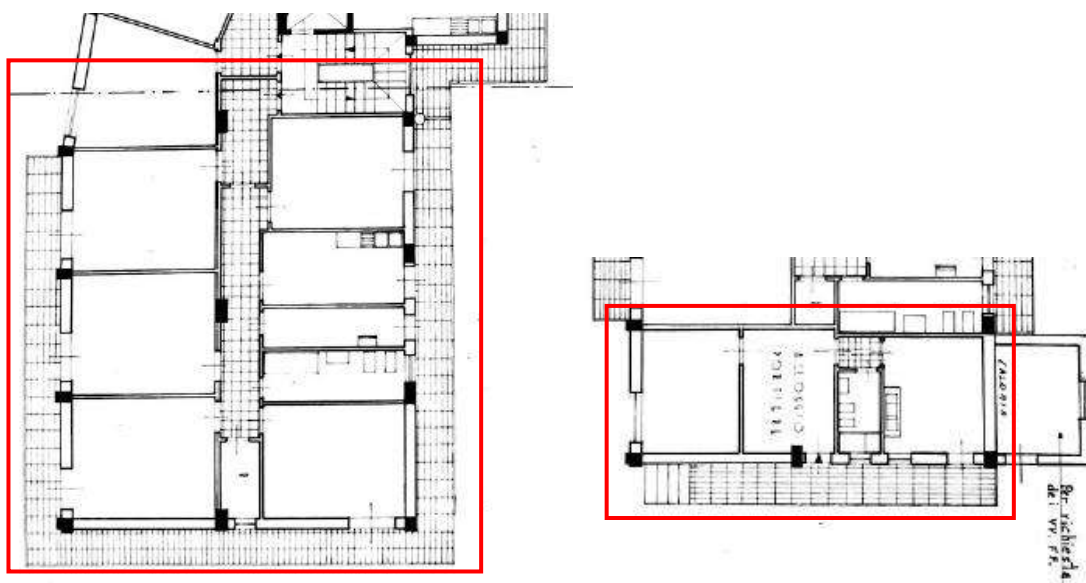
Le unità immobiliari identificate con i subalterni 3 e 4 vengono considerate contestualmente essendo in effetti unificati mediante realizzazione di una scala di collegamento interna. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato assentito relativo alla Licenza Edilizia in variante del 1973 si riscontra appunto la fusione dei subb. 3 e 4 mediante realizzazione di una scala interna in ferro e legno, con apertura del solaio, diversa distribuzione interna, modifica delle aperture esterne dell'unità sub.3 e realizzazione di una veranda sul balcone a nord.

I grafici seguenti mostrano le variazioni tra stato dei luoghi e l'elaborato assentito.



Stato di fatto

A Sx appartamento piano primo sub.4 ed a Dx appartamento piano rialzato (ex casa portiere) sub.3



Stralcio elaborato assentito con Licenza Edilizia in variante del 1973

A Sx appartamento piano primo sub.4 ed a Dx appartamento piano rialzato (ex casa portiere) sub.3



Sentito l'ufficio tecnico del Comune di Catania la regolarizzazione della fusione delle due unità abitative potrà essere effettuato mediante presentazione di una SCIA in sanatoria (o altro provvedimento equivalente) ai sensi dell'art.1 della L.R. 10/08/2016 n°16 di recepimento dell' art. 37, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Si sottolinea come il collegamento tra le due unità immobiliari, effettuato mediante realizzazione di una forometria nel solaio di calpestio del piano primo, sub.4, e la realizzazione di una scala con struttura in acciaio, interessa anche aspetti strutturali. In merito agli aspetti strutturali necessita quindi deposito al Genio Civile di un C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica), ai sensi dell'art.110 della legge 4/2003. Si sottolinea come l'avvenuta omessa denuncia dell'intervento strutturale sopra citato comporta applicazione di sanzione penale per l'esecutore nel caso l'intervento non possa essere suscettibile di regolarizzazione con comunicazione agli uffici preposti.

Art. 110 della legge 4/2003

Pareri di idoneità statica e sismico

1. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, ai fini dell'idoneità statica e sismica di cui all'articolo 4 delle legge 5 novembre 1971, n. 1086, e degli articoli 17 e 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si applicano le procedure di cui alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 7 della legge regionale 27 maggio 1987, n. 26.

2. I competenti uffici di zona del Genio civile provvedono a disporre verifiche a campione dei progetti assoggettati alla procedura di cui al presente articolo.

I costi di regolarizzazione della fusione e per la diversa distribuzione interna degli ambienti, comprendenti sanzione amministrativa, diritti comunali, oneri costo di costruzione, diritti Genio Civile, catastazione, conformità impianto e presentazione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità se sussistono tutti i presupposti) e spese tecniche possono essere in via assolutamente approssimativa quantificati in €8.000,00.

In merito alla mancanza della finestra in corrispondenza del vano più a nord del sub.3, difformità rispetto alla Licenza Edilizia di variante del 1973, questa potrà essere regolarizzata, sentito sempre l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, con la stessa SCIA in sanatoria applicando una ulteriore sanzione amministrativa di €516,00 più oneri costi di costruzione per un totale approssimativo di €600,00.

In merito alla presenza della veranda in corrispondenza del balcone a nord, di circa 5 mq, si considerano i costi di regolarizzazione ai sensi della L.R. 16 aprile 2003 n.4 e L.R. 14 aprile 2006 n.15, pari alla sanzione di €/mq 25,00 oltre a spese tecniche per presentazione istanza per un importo complessivo orientativo di circa €900,00 (tale importo non contempla l'aggiornamento catastale già considerato in precedenza).

Si sottolinea come in corrispondenza della copertura del locale tecnico condominiale complanare con il balcone nord dell'appartamento sia stato realizzato un parapetto ed un

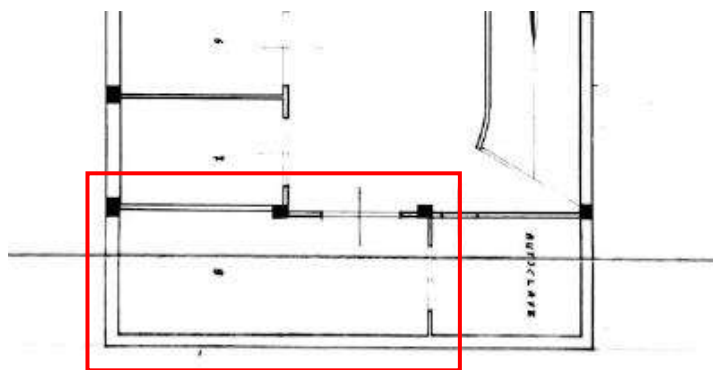


cancelletto di accesso a tale area. Tale area non risulta in possesso della D.E. trattandosi in effetti di copertura di volume condominiale.

BOX AUTO IN VIA FUSCO CIV.39 PIANO S2 SUB.13

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti non è stata rilevata la presenza di un collegamento interno con il locale autoclave. Si è rilevata inoltre la presenza di un soppalco in cemento armato nella porzione a sud. Trattandosi di un soppalco ai fini della stima si è considerato di non applicare alcun deprezzamento al cespite in oggetto anche in considerazione del fatto che al valore di mercato calcolato verrà applicato una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Resta inteso che la regolarizzazione del soppalco, trattandosi di elemento strutturale, prevede presentazione di una SCIA in sanatoria (o altro provvedimento equivalente) ai sensi dell'art.1 della L.R. 10/08/2016 n°16 di recepimento dell' art. 37, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con deposito al Genio Civile di un C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica), ai sensi dell'art.110 della legge 4/2003 con tutte le problematiche già evidenziate in precedenza per il sub.4.

I costi di tale regolarizzazione, che tuttavia resteranno a carico dell'acquirente, comprendenti sanzione amministrativa, diritti comunali, oneri costo di costruzione, diritti Genio Civile e spese tecniche possono essere in via assolutamente approssimativa quantificati in €4.000,00.



Stralcio elaborato assentito con Licenza Edilizia in variante del 1973 riferito al piano garages e localizzazione del cespite in oggetto

UNITA' IMMOBILIARE IN VIA PASSO GRAVINA

In merito alla diversa distribuzione interna sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania è possibile effettuare la regolarizzazione mediante presentazione di Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art.6, comma 2, lettere a ed e-bis, del D.P.R. 6



giugno 2001 n.380, così come recepito dalla Regione Siciliana giusta Legge 10 agosto 2016 n.16.

Calcolo delle somme necessarie alla regolarizzazione.

Essendo gli interventi già realizzati, è previsto il pagamento di una sanzione pari a €1.000,00, oltre a competenze tecniche, diritti ed aggiornamento catastale per una spesa approssimativa complessiva di €2.800,00 oltre alla eventuale presentazione della SCA.

LOTTO DI TERRENO IN MASCALUCIA PART.322

Si riscontra la presenza di una tettoia in tegole con struttura in acciaio che racchiude il serbatoio del gas GPL a servizio della villa part.321. Si considera per tale manufatto lo smontaggio ed il relativo svellimento dell'impianto esistenti per una spesa forfettaria pari a €1000,00.



Struttura precaria con all'interno il serbatoio GPL a servizio dell'adiacente villa part.321

LOTTO DI TERRENO IN MASCALUCIA PART.562

In merito a tale lotto di terreno non è stato possibile verificare l'esistenza di manufatti al suo interno essendo questi inaccessibile per la presenza di vegetazione spontanea.





Localizzazione dei lotti di terreno identificati con le partt. 322 e 562 del foglio 7



Vista satellitare dell'area su cui insistono le partt. 322 e 562 del foglio 7

RIEPILOGO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Appartamento piano rialzato via F.Fusco 37 sub.1	€1.600,00
Appartamenti piano rialzato e primo via F.Fusco 37 sub. 3 e 4	€9.500,00
Unità immobiliare via Passo Gravina 135	€2.800,00
Lotto di terreno in Mascalucia part.321	€1.000,00
Totale	€14.900,00



Tutti gli importi sopra citati sono da considerarsi assolutamente approssimativi e non considerano eventuale ed ulteriori sanzione se dovute, ed ancora integrazione documenti per istruzione pratica, spese per ottenimento eventuali titoli abilitativi e/o pareri, nulla osta, etc., i cui oneri restano a carico dell'aggiudicatario.

3.10 Quesito j.

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione non risultano abusive. In merito alle difformità riscontrate si rimanda al capitolo precedente 3.9.

3.11 Quesito k.

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L.269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;

Essendo le ragioni del credito successive al 2003 l'aggiudicatario non potrà eventualmente presentare domanda in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento.

Sulla base della documentazione reperita e dalla informazioni ricevute dagli uffici competenti, **esclusivamente verbali**, non sono emerse procedure amministrative e/o sanzionatorie.

3.12 Quesito l.

In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Gli immobili non risultano abusivi e per le difformità riscontrate si rimanda al capito 3.9.

3.13 Quesito m.

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sulla scorta delle informazioni assunte dall'avv. [REDACTED] i legale del condominio in via F. Fusco e dall'amministratore del condominio G. Campese, in capo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento gravano le seguenti quote condominiali non pagate (sino alla data di scadenza del 01/07/2018).

- Appartamento sub.1 €4.095,08
- Appartamento sub.3 €1.507,44
- Appartamento sub.4 €6.943,17
- Box auto sub.13 €2.893,71



Si sottolinea come con decreto ingiuntivo n.6466/2017 (R.G. n.15870/2017 – Rep.n.9006/2017), emesso dal Condominio di via [REDACTED] in data 17/11/2017 e depositato in cancelleria il 20/11/2017, il Tribunale di Catania, ingiungeva alla D.E. il pagamento in favore del condominio medesimo dell'importo di €6.198,32 a titolo di oneri condominiali (relativamente ai subb.1 e 13), scaduti e non versati, oltre interessi legali dalla domanda sino all'effettivo soddisfo e spese e compensi del procedimento minitorio liquidati in €145,50 per spese vive ed €540,00 per compensi difensivi, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge. In data 13/12/2017 veniva notificato alla D.E. il sopra citato decreto ingiuntivo contestualmente all'atto di precetto con cui veniva intimato il pagamento entro 10 giorni dal ricevimento della somma complessiva di €7.492,98 oltre interessi, etc.

Trascorsi i termini in data 23/01/2018 il Condominio procedeva al pignoramento di tutte le somme dovute, in favore della D.E., dall'Istituto Nazionale per la Previdenza Sociale – Direzione Provinciale di Catania e da Poste Italiane SpA, fino alla concorrenza del credito ammontante ad €11.239,29 oltre interessi, etc.

Con dichiarazione del 05/02/2018 e del 21/02/2018, a mezzo PEC, i terzi pignorati non davano autorizzazione in merito.

A fronte dell'infruttuosità del superiore pignoramento in data 21/03/2018 veniva notificato alla D.E. atto di precetto in rinnovazione per l'importo di €7.501,26.

Con riferimento all'immobile in via Passo Gravina non è stato possibile attingere informazioni sulla presenza di istituzione di condominio e tantomeno sulla presenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

Sulla base delle ispezioni ipotecarie non si riscontrano formalità oltre a quelle riportate al capitolo 3.6 e nel presente capitolo.

Le formalità di natura condominiale, gravanti sul bene resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso come per legge.

3.14 Quesito n.

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Al capitolo precedente sono riportate le formalità condominiali in capo ai cespiti oggetto di pignoramento.

3.15 Quesito o.

Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non applicabile ai cespiti in oggetto.



3.16 Quesito p.

Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

E' stata possibile accertare l'esistenza di un condominio solo per le unità immobiliari in via F. Fusco, ciò non esclude tuttavia la presenza di un condominio anche per l'immobile in via Passo Gravina.

Dalle informazioni assunte dall'amministratore del condominio l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è di seguito riportato (cfr. allegati):

- Appartamento sub.1 €264,00
- Appartamento sub.3 €60,00
- Appartamento sub.4 €474,00
- Box auto sub.13 €102,00

Da informazioni assunte dall'amministratore del condominio ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie. In merito alle spese condominiali non pagate ed eventuali procedimenti giudiziari si rimanda al capitolo 3.13.

Si sottolinea, fermo restando le formalità condominiali in capo ai beni, come ai sensi dell'art.63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile (d.a.c.c.), sono a carico dell'acquirente, dalla data del decreto di trasferimento, i contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

3.17 Quesito q.

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'appartamento al piano primo sub.4 ed il sottostante al piano rialzato sub.3, resi comunicanti da una scala interna, sono occupati dalla D.E. e da uno dei due figli. Le restanti unità immobiliari non risultano essere locate.

3.18 Quesito r.

elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'adeguamento;

I beni oggetto di pignoramento sono immobili ubicati nel Comune di Catania e Mascalucia la cui descrizione è di seguito riportata.



Le unità immobiliari in Catania sono ubicate in via Fusco, in zona ben servita da attività commerciali di vario genere, importante arteria stradale che collega la via Torino con la via Caronda. Nelle vicinanze sono scuole, l'ufficio postale ed il parco Vulcania. Dall'ubicazione dei cespiti oggetto di pignoramento è facilmente raggiungibile la via V. Giuffrida quindi la tangenziale di Catania e le autostrade, i mezzi pubblici di superficie e le stazioni della metro Borgo e Giuffrida.

Le unità immobiliari sono inoltre a poca distanza dalla cittadella universitaria. L'ubicazione determina quindi una buona fungibilità del bene.

Si evidenzia come sui siti specializzati nel settore immobiliare è presente un annuncio per l'affitto dei locali al piano interrato con accesso da via G. Gozzano con destinazione PUB/Pizzeria/Disoteca. Ciò potrebbe determinare problematiche legate ad aspetti acustici per le abitazioni sovrastanti.

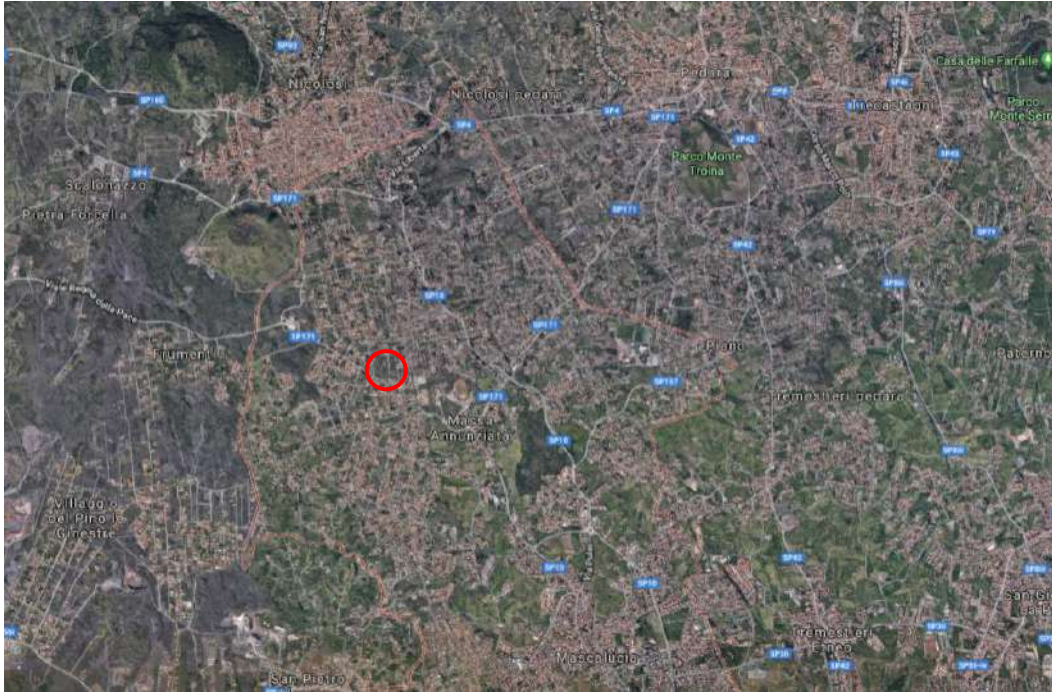
L'immobile in via Passo Gravina affaccia su una delle più importanti e trafficate arterie stradali della città, transitate anche dai mezzi che devono raggiungere Catania dalle zone nord della città. Questi presenta una buona visibilità in zona caratterizzata da attività commerciali poste ai piani terra dei fabbricati ivi presenti. Se ne deduce come l'immobile se pur classificato catastalmente come A4 potrebbe essere utilizzato, previa variazione della destinazione d'uso, a scopi commerciali.

I lotti in Mascalucia sono ubicati in contrada Mompilieri-Massannunziata in zona di espansione della cittadina ed in area edificabile caratterizzata da ville e villini, a poca distanza dalla via del Bosco, che consente il collegamento al centro urbano di Mascalucia, circa 4,5 Km, a Catania, circa 11 Km, a Nicolosi, circa 3 Km, ed a Pedara, circa 4,5 Km.



Localizzazione dei cespiti in Catania rispetto al contesto urbano
A – immobili in via F. Fusco; B – immobile in via Passo Gravina





Localizzazione dei cespiti in Mascallita rispetto al contesto territoriale

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARE

In merito alle unità immobiliari sub.3 e sub.4 queste risultano in effetti fuse per realizzazione di una scala di collegamento interna; Tali cespiti verranno tuttavia descritti separatamente.

3.18.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO SUB.4

Appartamento al piano primo ascensorato con accesso dal civ.37 della via Francesco Fusco in Catania.

Classificazione catastale: categoria A/2: abitazione di tipo civile.

L'altezza interna utile è di circa 3,00 metri.

Ultimazione dei lavori di costruzione: 1971.

Esposizione: nord ed est su corte comune, sud su corte comune stacco dalla via Francesco Fusco.

DESCIZIONE

Questi è l'appartamento a sinistra raggiunto il pianerottolo del piano primo, dove trovano posto solo due unità abitative, che costituisce la porzione a est del piano. Al suo interno trovano posto un vano ingresso che immette in direzione est ad un corridoio che termina con una scala in ferro e legno che conduce al sottostante appartamento del piano rialzato identificato catastalmente con il sub.3, il cui collegamento è stato realizzato mediante la



foratura del solaio. Dal vano ingresso si raggiunge, tramite una porta tipo scrigno in legno e vetrate, un ampio salone dotato di due aperture con affaccio mediante balcone sulla via F. Fusco. Superato il vano ingresso si raggiungono in direzione nord la cucina con annesso tinello, collegati da una porta di tipo scrigno a due ante, dotati ambedue gli ambienti di aperture esterne con affaccio mediante balcone sulla corte come. Dalla cucina si raggiunge a sua volta una piccola lavanderia dotata di apertura esterna. Si incontrano quindi, percorrendo il corridoio centrale, due servizi igienici a nord ed una camera ed altra camera nell'angolo a sud-est.



Vista del vano ingresso e del corridoio



Vista delle camere da letto



Vista salone





Vista della cucina e dell'adiacente tinello



Vista dei servizi igienici



Vista della scala di collegamento al sottostante sub.3

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato ad una o due ante anche di tipo a scrigno, con o senza vetrate. Gli infissi esterni sono alluminio di vecchia fattura con tapparelle manuali.

Pavimenti e rivestimenti:

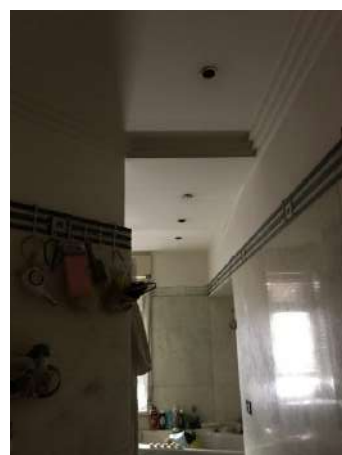
La pavimentazione è realizzata in lastre di marmo disposte a 45° per tutta la superficie dell'appartamento. Il servizio igienico principale, più a est, presenta pavimentazione in marmo e rivestimenti a parete sempre in marmo per un'altezza di circa 2,20 metri con



fascia di terminazione anch'essa in marmo. Il lavello è in muratura con rivestimento in marmo. L'adiacente wc, dotato di aerazione forzata, presenta rivestimento a pavimento e pareti in ceramica, quest'ultimo sino ad un'altezza di circa 2,20 metri. La cucina presenta rivestimento in maiolica in corrispondenza della zona cottura così pure l'annessa lavanderia.

Si riscontra la presenza di controsoffitti in corrispondenza del corridoio, dell'ingresso e dei wc, oltre alla presenza di cornici in gesso in alcuni vani. Si evidenzia come il controsoffitto del corridoio è stato realizzato per consentire l'installazione del canale principale dell'impianto di climatizzazione elettrico dell'intero appartamento.

I soffitti e le pareti, dove non piastrellati, si presentano intonacati e rifiniti con idropittura.



Alcuni dettagli di controsoffitto

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:



- impianto idrico-sanitario; il wc principale è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca idromassaggio, l'adiacente wc è dotato di vaso, bidet e lavabo.
- Impianto elettrico è sottotraccia con quadro generale posto nel vano ingresso.
- L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione centralizzato con unità esterne poste sui balconi e canalizzazioni all'interno del controsoffitto del corridoio.

Non è stata reperita documentazioni che attestino la conformità degli impianti alle vigenti norme D.M.37/08 (ex 46/90); si sottolinea come l'impianto di climatizzazione, per il quale non è stato possibile verificarne la funzionalità, ha subito degli interventi come desumibile dalle aperture praticate nel controsoffitto.

La cucina è alimentata con bombola a GPL.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale può considerarsi discreto. Si riportano di seguito i degradi rilevati in fase di sopralluogo:

- *Alterazioni cromatiche delle dipinture per vetustà evidenziate in particolare nelle camere da letto e nel tinello.*



Vista di alterazioni cromatiche in una delle camere da letto e nel tinello

- *Alterazioni cromatiche e tracce da umidità nei c/tti e tagli del controsoffitto a seguito probabilmente delle riparazioni dell'impianto di climatizzazione.*





Vista di riparazioni e patologie da infiltrazione per malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione



Patologie da umidità e riparazioni nella parete est

- *Tracce di riprese di intonaco non rifinite sul paramento a terminazione del corridoio e lesioni della pavimentazione in marmo in corrispondenza della forometria al pavimento dove è ubicata la scala di collegamento con il piano rialzato.*



Lesioni a pavimento a ridosso della forometria scala interna

- *Si riscontra inoltre un degrado diffuso con alterazioni cromatiche, da imputare a vetustà ed a patologie da condensa, della finitura superficiale interna dell'appartamento. Si rileva inoltre uno stato di degrado generalizzato della finitura esterna.*





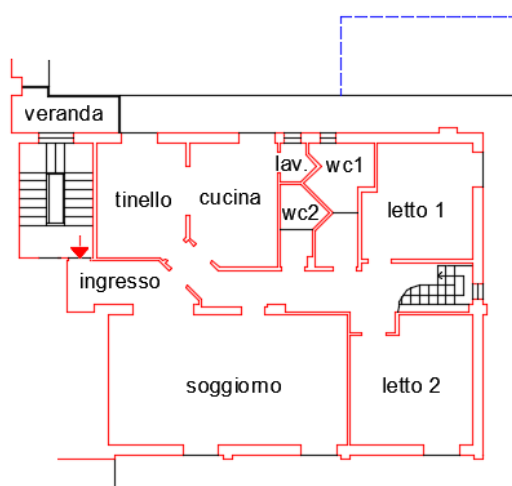
Stato di manutenzione generale del fabbricato con evidenti degradi dei frontalini e degli intonaci in generale

Disposizioni igienico-sanitarie: per quanto attiene alle disposizioni in materia igienico-sanitarie, si è riscontrato come tutti gli ambienti siano dotati di aperture esterne ad eccezione di uno dei wc dotato di aerazione forzata. Non è stato possibile verificare l'idoneità dell'impianto di aspirazione ivi presente.

Superficie netta dei singoli ambienti:

Per superficie interna netta (SIN) si intende l'area di un'immobile, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad un'altezza convenzionale di 0,50 m dal pavimento. La SIN include:

- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili.
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte o varchi.
- Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati.



via Francesco Fusco

Schema planimetrico appartamento sub.4 piano primo



vano	Superficie (mq)
Letto 1	14,20
Letto 2	17,40
Soggiorno	36,25
Ingresso	6,00
Corridoio	14,90
Cucina	12,20
Tinello	11,70
Wc1	6,90
Wc2	3,20
lavanderia	1,30
Superficie interna netta	131,30
Per arrotondamenti	131,00

Balconi e terrazzi	Superficie (mq)
Nord, est e sud	40,00
Superficie balconi	40,00
Per arrotondamenti	40,00

Veranda	Superficie (mq)
Veranda su balcone nord	5,00
Superficie verande	5,00
Per arrotondamenti	5,00

Alcune superfici sono da considerarsi approssimative per la presenza in fase di rilievo di arredi e/o inaccessibilità dei luoghi.

3.18.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO SUB.3

Appartamento al piano rialzato con accesso indipendente dall'area condominiale che si diparte dal civ.37 della via Francesco Fusco in Catania.

Classificazione catastale: categoria A/3: abitazione di tipo economico.

Ultimazione dei lavori di costruzione: 1971.

Esposizione: est su corte comune e sud su corte comune stacco dalla via Francesco Fusco.

DESCIZIONE

Trattasi di piccola unità abitativa, un tempo casa del portiere, costituita da due vani, ingresso autonomo dalla corte comune, piccolo disimpegno e wc. L'appartamento presenta accesso indipendente da un balconcino di pertinenza posto a est che si diparte



tramite una piccola rampa di scala dall'area esterna condominiale. L'unità abitativa a seguito di sopralluogo risulta collegata con una scala interna in ferro e legno con il sovrastante appartamento del piano primo, sub.4.



Vista delle camere a nord e sud



Vista del wc



Vista del vano ingresso e della scala di collegamento al sovrastante sub.4



Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato ad un'anta, con o senza vetrate. Gli infissi esterni sono alluminio di vecchia fattura con tapparelle manuali.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione è realizzata in lastre di marmo disposte a 45° per tutta la superficie dell'appartamento. Il servizio igienico presenta pavimentazione in marmo e rivestimenti a parete sempre in marmo per un'altezza di circa 2,20 metri con fascia di terminazione anch'essa in marmo.

In corrispondenza del vano ingresso il soffitto presenta elementi in cartongesso che racchiudono probabilmente la canalizzazione dell'impianto di climatizzazione, come riscontrabile dalla presenza delle bocchette poste sopra le porte interne, la cui unità esterna risulterebbe posta sotto il balconcino a est e quella interna all'interno di un armadio a muro.

I soffitti e le pareti, dove non piastrellati, si presentano intonacati e rifiniti con idropittura.

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario; il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.
- Impianto elettrico è sottotraccia (non è stato possibile accertare se l'impianto elettrico sia unico con il sovrastante appartamento sub.4).
- L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Per quanto possibile accertare si riscontra la presenza di griglie sopra le porte dei vani che lasciano ipotizzare la presenza di un impianto di climatizzazione centralizzato, con canalizzazioni all'interno del controsoffitto del vano ingresso, con unità esterna posta sotto il balconcino a est.

Non è stata fornita documentazioni che attestino la conformità degli impianti alle vigenti norme D.M.37/08 (ex 46/90).

Stato di conservazione e manutenzione:

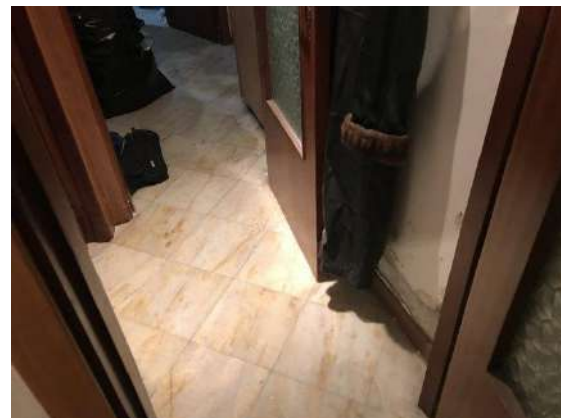
Lo stato di manutenzione e conservazione generale può considerarsi sufficiente. Si rilevano patologie da umidità di infiltrazione derivanti da perdite di impianti idraulici del sovrastante sub.3 e/o per perdite dell'impianto idrico dell'unità in oggetto. Patologie da umidità sono inoltre rilevabili anche nella parte basamentale delle murature. Si riportano di seguito gli stati patologici di maggior rilevanza:



- *Tracce da umidità di infiltrazione in corrispondenza del soffitto e delle pareti a nord ed ovest del vano più a nord. I degradi da umidità interessano anche la parte basamentale delle pareti sopra citate e quella a ovest del disimpegno.*
- *Patologie da umidità sono riscontrabili anche nella parete nord dell'ingresso in corrispondenza del tramezzo che separa dall'adiacente wc.*



Patologie da umidità nel vano a nord



Patologie da umidità nel vano a nord e nel disimpegno



Patologie da umidità nel centrale

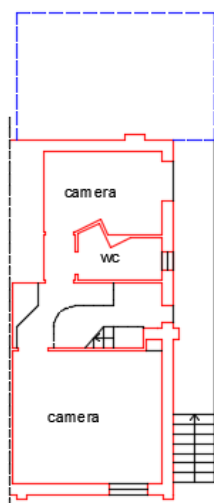


Disposizioni igienico-sanitarie: per quanto attiene alle disposizioni in materia igienico-sanitarie, si è riscontrato come tutti gli ambienti risultano dotati di aperture esterne.

Superficie netta dei singoli ambienti:

Per superficie interna netta (SIN) si intende l'area di un'immobile, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad un'altezza convenzionale di 0,50 m dal pavimento. La SIN include:

- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili.
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte o varchi.
- Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati.



Schema planimetrico appartamento sub.3 piano rialzato

vano	Superficie (mq)
Camera a nord ex cucina	8,60
Ingresso ex camera	9,40
Camera a sud	19,00
Disimpegno	1,30
Wc	2,90
Superficie interna netta	41,20
Per arrotondamenti	41,20

Balconi e terrazzi	Superficie (mq)
Est	13,40
Superficie balconi	13,40
Per arrotondamenti	13,40

Alcune superfici sono da considerarsi approssimative per la presenza in fase di rilievo di arredi e/o inaccessibilità dei luoghi.



3.18.3 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO SUB.1

Appartamento al piano rialzato che occupa la porzione ovest del piano con accesso a sinistra immesso l'androne condominiale dal civ.37 della via F. Fusco.

Classificazione catastale: categoria A/2: abitazione di tipo civile.

Ultimazione dei lavori di costruzione: 1971.

Esposizione: nord su corte comune, ovest e sud su corte comune stacco dalle vie F. Fusco e via Guido Gozzano ed a est con androne, corpo scala ed ascensore condominiale.

DESCIZIONE

Trattasi di unità abitativa al piano rialzato che occupa l'intera superficie ovest del piano. Quanto in oggetto è caratterizzato dal paramento esterno a sezione circolare ad angolo tra la via F. Fusco e via G. Gozzano.

Al suo interno trovano posto un piccolo vano ingresso che immette in un disimpegno a ovest e ad un vano a sud. Dal disimpegno si raggiungono tre vani a ovest, lavanderia e wc a nord e la cucina ad est con adiacente ripostiglio.

Tutti gli ambienti presentano aperture esterne su balconi in corrispondenza del paramento curvo e nell'angolo a est. In corrispondenza del balconcino a est è presente una verandina in alluminio e vetrate.

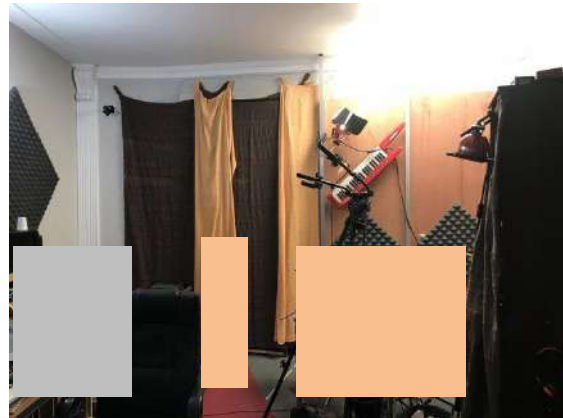


Da Sx vista dell'ingresso e del corridoio in direzione est





Vista del corridoio in direzione ovest



Vista delle camere procedendo da est verso ovest



Vista delle camere procedendo da est verso ovest





Da Sx vista della cucina del wc e della lavanderia

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato ad un'anta, con o senza vetrate. Gli infissi esterni sono alluminio di vecchia fattura con tapparelle manuali.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione è realizzata in parquet/laminato ad esclusione dei servizi e della cucina che presentano rivestimento in ceramica. Nei primi due vani si riscontra un calpestio in linoleum che non lascia scorgere il sottostante rivestimento. Le pareti dei servizi e della cucina risultano rivestiti in ceramica per un'altezza di circa 2,20 metri.

Il corridoio si presenta controsoffittato e si riscontra la presenza di griglie di aerazioni all'interno dei vani che lascia presupporre la presenza di canalizzazioni.

I soffitti e le pareti, dove non piastrellati, si presentano intonacati e rifiniti con idropittura con la presenza in alcune pareti e soffitti di pannelli fonoassorbenti.

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario; il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca; la lavanderia di vaso, pila e doccia.
- Impianto elettrico è sottotraccia con quadretto generale nel vano ingresso.
- L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Per quanto possibile accertare si riscontra la presenza di griglie sopra le porte dei vani che lasciano ipotizzare la presenza di un impianto di climatizzazione centralizzato, con canalizzazioni all'interno del controsoffitto del vano ingresso.

Non è stata fornita documentazioni che attestino la conformità degli impianti alle vigenti norme D.M.37/08 (ex 46/90) e tantomeno il funzionamento della climatizzazione.

Stato di conservazione e manutenzione:



Lo stato di manutenzione e conservazione generale può considerarsi discreto. Si riscontrano tuttavia tracce da umidità di infiltrazione nei soffitti dei servizi e della cucina, da imputare a perdite dei sovrastanti impianti idrici. Non è possibile stabilire se tali stati patologici siano ancora in evoluzione.



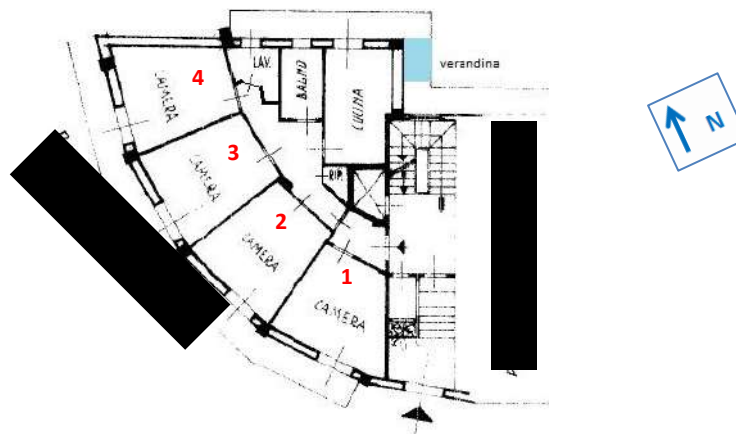
Patologie da umidità nei soffitti e pareti di wc e cucina

Disposizioni igienico-sanitarie: per quanto attiene alle disposizioni in materia igienico-sanitarie, si è riscontrato come tutti gli ambienti siano dotati di aperture esterne.

Superficie netta dei singoli ambienti:

Per superficie interna netta (SIN) si intende l'area di un'immobile, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad un'altezza convenzionale di 0,50 m dal pavimento. La SIN include:

- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili.
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte o varchi.
- Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati.



Schema planimetrico appartamento sub.1 piano rialzato



vano	Superficie (mq)
Camera 1	15,20
Camera 2	15,80
Camera 3	15,80
Camera 4	15,30
Ingresso	3,50
Disimpegno	9,20
Wc	5,30
Lavanderia	3,00
Cucina	11,10
Ripostiglio	2,90
Superficie interna netta	97,10
Per arrotondamenti	97,10

Balconi e terrazzi	Superficie (mq)
Ovest	20,50
Est	6,50
Superficie balconi	27,00
Per arrotondamenti	27,00

Veranda	Superficie (mq)
Su balcone est	1,70
Superficie verande	1,70
Per arrotondamenti	1,70

In considerazione dell'inaccessibilità di alcuni ambienti o per la difficoltà di effettuare il rilievo, alcune superfici sono state desunte dalla planimetria catastale.

Per quanto possibile accertare le unità abitative non presentano collegamento a gas di città.

3.18.4 DESCRIZIONE DEL BOX AUTO AL PIANO S2 SUB.13

Box auto al piano secondo interrato con accesso autonomo dal civ.39 della via F. Fusco in Catania.

Classificazione catastale: categoria C/6: box auto.

Ultimazione dei lavori di costruzione: 1971.

Esposizione: ovest su corsia di manovra condominiale, est e sud con terrapieno e nord su vano condominiale.

DESCIZIONE



Trattasi di box auto disposto sotto la rampa di accesso ai garages. Questo presenta forma pressappoco rettangolare con sviluppo nord-sud.

Il locale si presenta intonacato e pavimentato con marmette. Si rilevano stati patologici da umidità nelle pareti e soffitti. Il box risulta dotato di impianto elettrico anche se non sia stato possibile verificarne il funzionamento. Si riscontra la presenza di un soppalco in c.a. nella porzione più a sud.



Stralcio plani catastale



Vista del box





Vista del box

Box	Superficie (mq)
Box	33,00
Superficie interna netta	33,00
Per arrotondamenti	33,00

In considerazione della difficoltà di effettuarne il rilievo per la presenza all'interno di auto e materiale vario la superficie è stata dedotta dai dati catastali.

3.18.5 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO Fg.13 PART.391 SUB.5

Appartamento al piano rialzato con accesso autonomo dal civ.135 della via Passo Gravina in Catania.

Classificazione catastale: categoria A/4: abitazione di tipo popolare.

Ultimazione dei lavori di costruzione: ante 1939.

Esposizione: est sulla via Passo Gravina per i restanti lati su altre ditte.

DESCIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare, catastalmente abitazione di tipo popolare, posta al piano rialzato di un fabbricato d'epoca di tre piani fuori terra. L'immobile sembrerebbe presentare piano di calpestio ad unica quota. La mancanza della cucina lascia presupporre un suo precedente uso non ai fini abitativi bensì come bottega.

Al suo interno trovano posto un unico ambiente, avente forma pressappoco rettangolare con sviluppo est-ovest dove a terminazione ovest è presente un piccolo wc dotato di finestrella. Immessi all'interno dell'unità immobiliare immediatamente sulla destra è un altro vano dotato anch'esso di finestrella sulla via Passo Gravina.

I soffitti sono a volta con strutture ad arco caratterizzate da muratura faccia vista e mattoni rossi pressati nella prima porzione del vano rettangolare. Il vano a destra presenta



copertura piana con putrelle metalliche a vista. Anche la parte posteriore del vano principale presenta struttura piana, se pur imposta a due quote differenti, caratterizzata anche in questo caso da putrelle di rinforzo in ferro. Medesima copertura è inoltre riscontrabile nel wc.



Vista del vano in open space con accesso dalla via passo Gravina



Vista del wc e del vano laterale

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in ferro.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica tipo cotto disposte a 45°. Il wc presenta rivestimento a parte in maiolica con le restanti superfici intonacate e dipinte. Si riscontrano inserti in pietrame lavico a vista e/o in mattoni rossi pressati.





Vista di elementi architettonici in mattoni faccia vista e/o pietra e delle porzione a volta in prossimità dell'ingresso

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario; il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo.
- Impianto elettrico è sottotraccia.
- L'immobile non è dotato di riscaldamento.

Gli impianti si presentano vetusti ed in mancanza di documentazione a supporto sono da considerarsi non conformi alle vigenti norme D.M.37/08 (ex 46/90).

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è scarso. Si rilevano vistose patologie da infiltrazione in corrispondenza dei soffitti e delle pareti, particolarmente localizzate nella parte retrostante del vano principale. Il pessimo stato di conservazione è rilevabile anche nel wc. Il vano a destra presenta anch'esso patologie da umidità di infiltrazione, che se di minore entità rispetto a quanto precedentemente descritto, evidenziano tuttavia distacco degli intonaci a soffitto con messa a vista in alcuni punti delle originarie putrelle metalliche del solaio.

Le pareti sembrerebbero interessata da fenomeni di umidità di risalita, aspetto questo tipico delle murature tradizionali, costituite da ossatura in pietrame lavico legate con malta di calce, ed a tal proposito sono state realizzati delle contropareti in probabile cartongesso per mitigare le manifestazioni patologiche.





Stati patologici del wc



Stati patologici della porzione e ovest del vano principale



Stati patologici del vano laterale

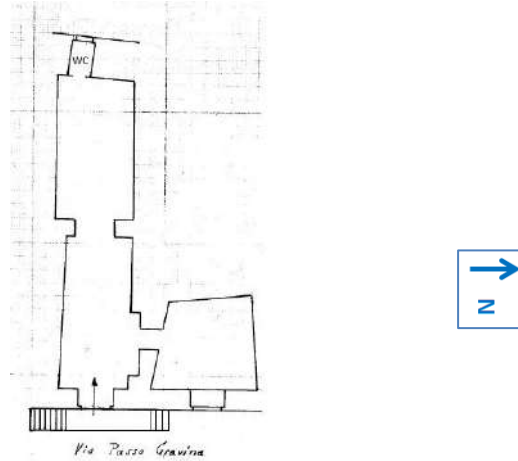
Disposizioni igienico-sanitarie: Sulla base di quanto sopra l'immobile non sembra possedere i requisiti di abitabilità.

Superficie netta dei singoli ambienti:

Per superficie interna netta (SIN) si intende l'area di un'immobile, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad un'altezza convenzionale di 0,50 m dal pavimento. La SIN include:



- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili.
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte o varchi.
- Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati.



Schema planimetrico unità immobiliare in via Passo Gravina al piano rialzato

vano	Superficie (mq)
Camera 1	15,20
Vano 2	34,25
Wc	1,80
Superficie interna netta	51.25
Per arrotondamenti	51.25

Area esterna	Superficie (mq)
Ovest	3,35
Superficie area esterna	3,35
Per arrotondamenti	3,35

In considerazione dell'inaccessibilità e/o difficoltà di accesso, alcune superfici sono da considerarsi approssimative.

IMMOBILI IN MASCALUCIA

3.18.6 DESCRIZIONE DEL TERRENO FG.7 PART.562

Lotto di terreno in Mascalucia, contrada Mompilieri – Massa Annunziata dell'estensione di circa 1738 mq con accesso dalle vie Giovanni pascoli e dei gerani.

Classificazione catastale: incolto produttivo/ Classe 2.

Esposizione: nord e sud con terreni di altre ditte, a est con la via G. Pascoli ed a ovest con la via dei Gerani.



DESCIZIONE

Trattasi di un lotto di terreno edificabile, come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica, di forma rettangolare con sviluppo est-ovest. Il lotto risulta delimitato a nord e sud dalle recinzioni dei terreni limitrofi, ulteriore recinzione è parzialmente presente a ovest e del tutto non rilevabile ad est. Il lotto che da vista satellitare risulterebbe pianeggiante, si presenta in totale stato di abbandono ricoperto da vegetazione spontanea che ne impedisce l'accesso.



Localizzazione





Vista del lotto

3.18.7 DESCRIZIONE DEL TERRENO FG.7 PART.322

Lotto di terreno in Mascalucia, contrada Mompilieri – Massa Annunziata dell'estensione di circa 737 mq. Il lotto non presenta accesso autonomo se non attraverso due cancelli che sembrerebbero insistere sulla part.320 posti a nord e sud rispettivamente sulle via Giovanni Pascoli e Vittorio Alfieri. La part.320 non è oggetto di pignoramento e non risulta in capo alla D.E.

Classificazione catastale: incolto produttivo/ Classe 2.

Esposizione: nord su terreno di altra ditta part.346 e sulla via G. Pascoli, sud con la via V. Alfieri, ad est con la part.321 ed a ovest con la part.320.

DESCIZIONE

Trattasi di un lotto di terreno edificabile come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica, di forma pressappoco rettangolare con sviluppo est-ovest. Il lotto risulta all'interno di un'area delimitata che racchiude oltre a quanto in oggetto, la villa con la corte identificata con la part.321 e parte della part.320.

Ai fini della edificabilità delle aree sono fatti salvi eventuali pregressi impegni di volumetria. La part.322 sembrerebbe costituire anch'essa corte della villa, part.321, oggetto di altra procedura esecutiva come già evidenziato in precedenza. Tale lotto di terreno si presenta in parte pavimentato, nella porzione più a nord, e per la restante superficie attrezzato a giardino anche se in totale stato di abbandono. Nella porzione più a nord è presente una tettoia realizzata con struttura in acciaio e copertura in tegole marsigliesi a protezione di un serbatoio di gas GPL a servizio della villa part.321. Si evidenzia inoltre, sulla scorta di quanto della sovrapposizione del mappale su vista satellitare, mediante il portale EMS visual TAF, in mancanza di un rilievo topografico dei luoghi, come non sia possibile escludere lo sconfinamento del porticato della villa, part.321, all'interno della part.322. Si evidenzia tuttavia come la rappresentazione con Visul TAFF risulta non perfettamente

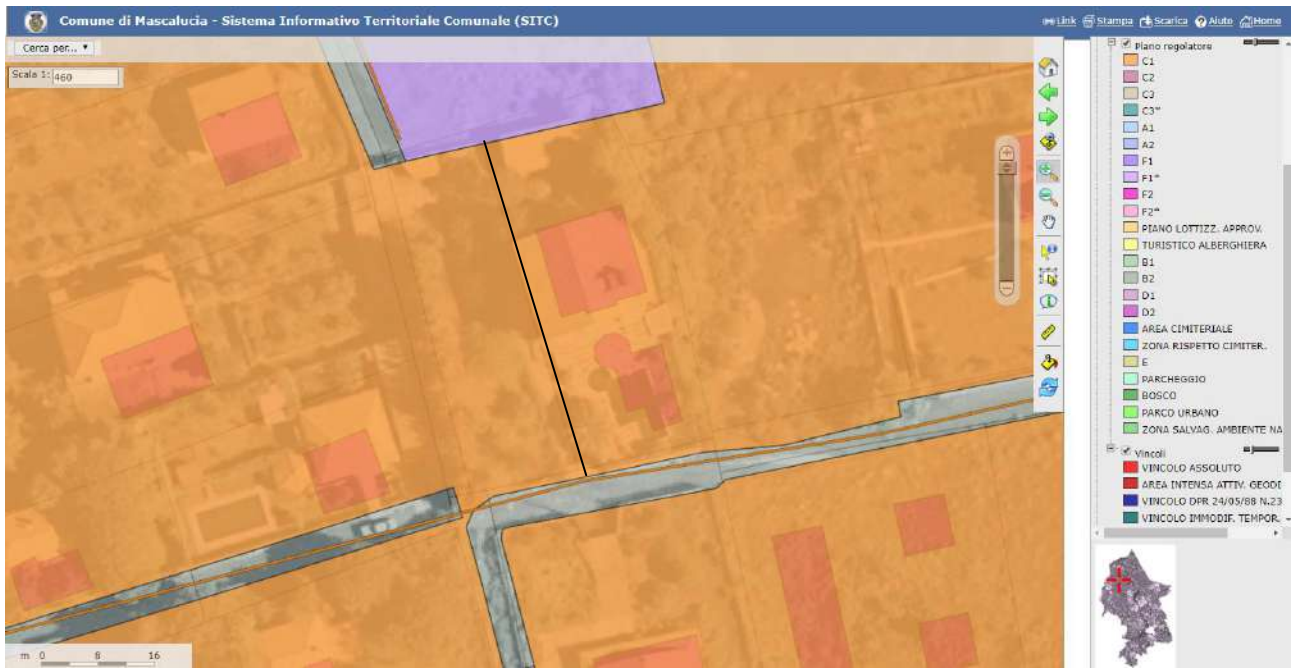


coincidente con la vista satellitare. A tal proposito sembrerebbe più attendibile l'immagine estrapolata dal SITC di Mascalucia. Dal SITC il porticato risulterebbe fuori dalla part.322. L'accesso a tale lotto avviene attraverso i cancelli posti a nord e sud in corrispondenza di porzione della part.320 o parte di questa, non oggetto di pignoramento, che per quanto possibile accertare sembrerebbe prolungamento della via G. Pascoli, non in proprietà alla D.E. Lungo il confine ovest della part.320, che costituisce confine dell'intera area recintata che racchiude la villa part.321, è presente una tubazione idrica a vista (sentito il figlio della D.E. ivi presente durante il sopralluogo vengo informato che i cancelli garantiscono l'accesso al personale addetto ai controlli e manutenzione della tubazione, aspetto questo non approfondito essendo la part.320 non oggetto di procedura esecutiva).

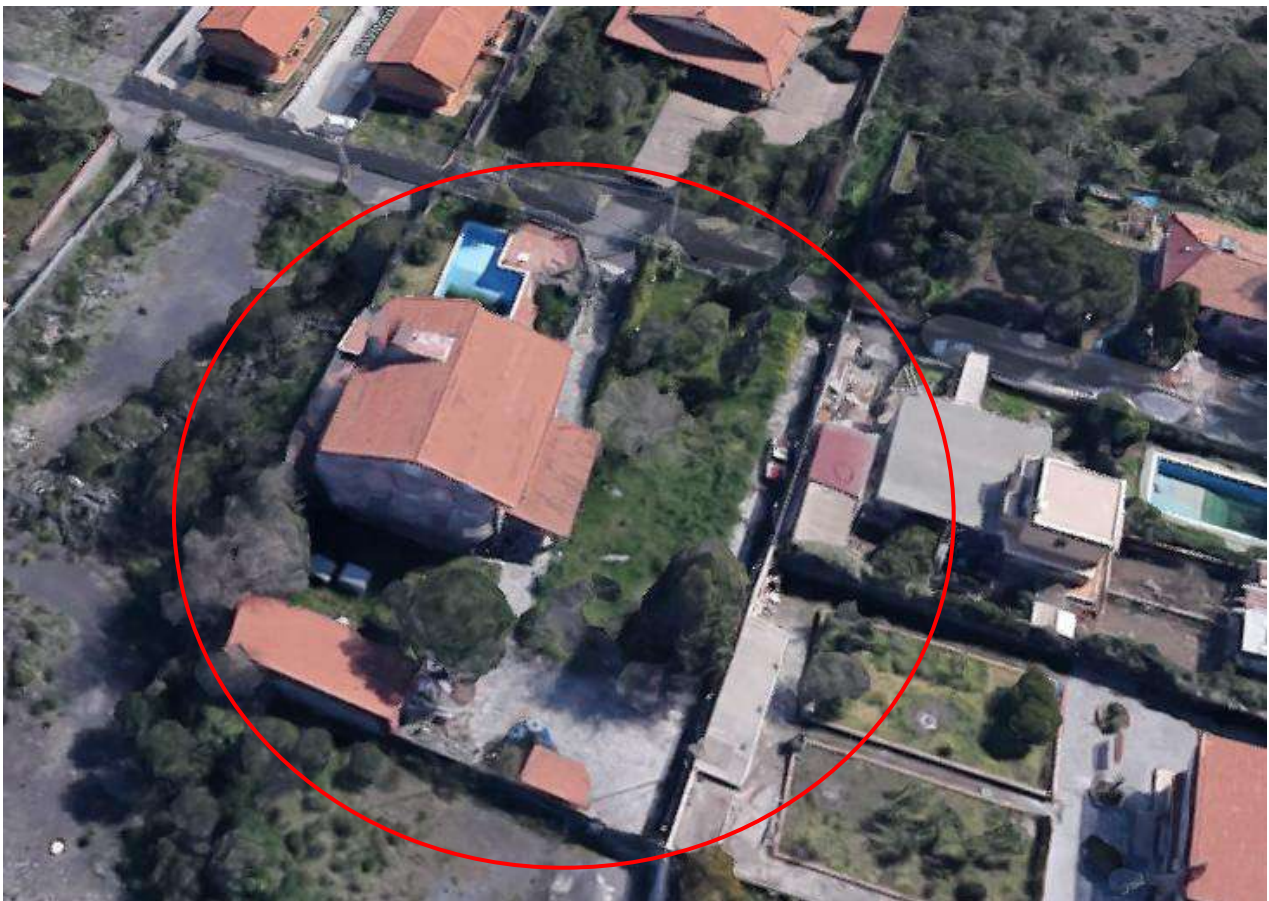


Estratto da Visual TAF





Estratto da SITC Comune di Mascalcucia



Vista satellitare 3D dell'intera area che racchiude la part.322





Vista della part.322



Vista della part.322



Da Sx vista del cancello nord e della part.320 limitrofa alla 322 (la part.322 è a Dx nelle immagini)





Da Sx vista del cancello sud della part.320 limitrofa alla 322 e dettaglio della tubazione idrica a ridosso del confine a ovest



Vista del portico della villa part.321



Da Sx vista dell'ingresso dalla via Alfieri della villa part.321 con muro di contenimento sulla part.322; a Dx vista della tettoia a nord che racchiude il serbatoio GPL a servizio della villa.



Determinazione della superficie commerciale dei cespiti

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C per cui la superficie commerciale è stata dedotta sommando:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, sino ad uno spessore di 50 cm, (superficie esterna lorda) S.E.L.;*
- *La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali, altrimenti del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale è stata quindi ottenuta dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{\text{comm}} = S_1 + \sum \pi_1 * S_i$$

Dovendo in fase di stima considerare la superficie dei comparabili per come deducibile dalle visure catastali, se non riscontrabile dalle specifiche planimetrie catastali, vista la compatibilità delle superfici rilevate con quelle dedotte dalle relative visure catastali, si considera ai fini della definizione della superficie commerciale quanto desumibile dai dati catastali.

Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale dei cespiti in oggetto risulta di seguito definita.



Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento via F. Fusco civ.37 P1 – Fg14 part.1228 sub.4			
Superficie appartamento (S.E.L.)	139,00	1,00	139,00
Balconi	25,00	0,30	7,50
	15,00	0,10	1,50
Superficie commerciale			148,00
Veranda	5,00	0,50	2,50
Appartamento via F. Fusco civ.37 PT – Fg14 part.1228 sub.3			
Superficie appartamento (S.E.L.)	45,00	1,00	45,00
Balconcino accesso esterno	13,40	0,3	4,02
Superficie commerciale (arrotondata)			49,00
Appartamento via F. Fusco civ.37 PT – Fg14 part.1228 sub.1			
Superficie appartamento (S.E.L.)	112,00	1,00	112,00
Balconi	25,00	0,3	7,50
	5,00	0,1	0,50
Superficie commerciale			120,00
Veranda	1,70	0,5	0,85
Garage via F. Fusco civ.37 PS2 – Fg14 part.1228 sub.13			
Superficie (*)	33,00	1,00	33,00
Superficie commerciale			33,00

(*) la superficie commerciale è stata posta alla superficie del cespite applicandosi ai fini della valutazione il metodo MCA con specifici comparabili.

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento via Passo Gravina civ.135 PT – Fg13 part.391 sub.5			
Superficie appartamento (S.E.L.)	66,00	1,00	66,00
Esterno fronte strada	3,35	0,30	1,00
Superficie commerciale (arrotondata)			67,00

Terreni in Mascalucia

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Terreno identificato al Fg7 part.322			
Superficie commerciale	737,00	1,00	737,00
Terreno identificato al Fg7 part.562			
Superficie commerciale	1.738,00	1,00	1.738,00

3.19 Quesito s

determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art.568 c.p.c. nuova formulazione);

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima, ed a consentire un riesame della valutazione stessa sulla base di procedimenti scientifici dettati dagli standard internazionali e nazionali ed in particolare:



- *International Valuation Standard (IVS) versione 2011;*
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;*
- *European Valuation Standard 2016;*
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;*
- *Linee Guida ABI 2015;*
- *Norma UN 11612:2015.*

Scopo della stima è quindi determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto di pignoramento.

La stima è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore di mercato si adatterà il **metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)**, conforme alle indicazioni dell'International Valuation Standards (IVS) ed agli Standard di Valutazione Europee (EVS). Questo è un procedimento di stima del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto simili, scambiati di recente e di prezzo noti (**comparabili**). Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesima categoria ed ubicati in un intorno territoriale ragionevolmente contenuto rispetto al cespite oggetto di pignoramento. Tali comparabili sono stati dedotti da atti ufficiali reperiti utilizzando la



piattaforma STIMATRIX, la quale fornisce la copia degli atti riferiti agli immobili che si ritiene compatibili con quanto oggetto di stima.

Dove non è stato possibile reperire atti ufficiali, utilizzando la piattaforma STIMATRIX, ci si è riferiti ai siti qualificati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, potendosi riferire ad un ampio bacino di informazioni, fornendo inoltre con l'ausilio di immagini e di planimetrie catastali, tutto quanto necessario per definire la superficie commerciale, stato di conservazione interno ed esterno e dotazione del cespite, informazioni queste che il più delle volte non risultano reperibili dagli atti di vendita. Si sottolinea come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione dedotti dai siti specializzati si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa ormai consolidata, per tener conto della riduzione in fase di trattativa ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione.

Definizione del valore di mercato dei fabbricati.

Per la valutazione delle unità immobiliari in via Fusco, tre appartamenti ed un box auto, si procederà alla valutazione con il metodo MCA di quello posto al piano primo, quindi una volta definito il valore commerciale unitario di questi, applicando i dovuti deprezzamenti di piano e di dotazioni si determinerà il valore unitario per i restanti cespiti.

Unità immobiliari in via Fusco in Catania

Le unità sub.4 e sub.3 poste al piano primo e rialzato essendo in effetti collegate da una scala interna e quindi unificate verrà determinato un unico valore desunto dalla somma delle singole unità.

Appartamento al piano primo identificato al foglio 14 part.1228 sub.4.

Si è quindi proceduto alla ricerca dello stock immobiliare (utilizzando la piattaforma Stimatrix) per la definizione dei comparabili, quindi, dopo analisi dei risultati ottenuti, sono stati definiti gli immobili a comparazione con l'oggetto di stima. Questi sono stati dedotti considerando fabbricati realizzati in un medesimo arco temporale, con medesima categoria catastale e tipologia costruttiva, tutti nelle vicinanze del Subject. Sono stati scartati quegli immobili per i quali gli atti di riferimento riportavano importo di transazione non attendibile o che presentavano informazioni tali da non garantire l'attendibilità delle informazioni assunte. Nei casi in cui l'oggetto di compravendita faceva riferimento ad



appartamento e garage si è estrapolato il valore del appartamento determinando le superfici commerciali dei cespiti ed estrapolando quella del box sulla scorta del DPR 138/98.



📍 Ancora da verificare (Probabilità negativa) 🟡 Ancora da verificare (Probabilità neutra) 🟢 Ancora da verificare (Probabilità positiva) 🟣 Verifica in corso 🔵 E' una compravendita 🟤 Non è una compravendita

Localizzazione su mappa degli immobili potenzialmente compravenduti

Di seguito l'elenco delle compravendite trovate, quindi, quelli presi a riferimento per la comparazione.

Atto	Immobili compravenduti	Soggetti												
Atto 164 Notario: DI GIOVANNI LORENZA Data: 25/07/2018 compravendita	Immobili compravenduti Immobile CATANIA (CT) A 2 - Abitazioni di tipo civile Fg.14 Par.113 Sub.0 VIA GUSTAVO VAGLIANINI, 0	Soggetti <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ruolo</th> <th>Tipo</th> <th>Denominazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACQUIRENTE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>SULPISIA</td> </tr> <tr> <td>ACQUIRENTE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>TROMBA</td> </tr> <tr> <td>VENDITORE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>PARISH SOCIETA' SEMPLICE Giuridica</td> </tr> </tbody> </table>	Ruolo	Tipo	Denominazione	ACQUIRENTE	Persona Fisica	SULPISIA	ACQUIRENTE	Persona Fisica	TROMBA	VENDITORE	Persona Fisica	PARISH SOCIETA' SEMPLICE Giuridica
Ruolo	Tipo	Denominazione												
ACQUIRENTE	Persona Fisica	SULPISIA												
ACQUIRENTE	Persona Fisica	TROMBA												
VENDITORE	Persona Fisica	PARISH SOCIETA' SEMPLICE Giuridica												
Atto 04291 Notario: CANNIZZO MARCO Data: 23/05/2018 compravendita	Immobili compravenduti Immobile CATANIA (CT) A 2 - Abitazioni di tipo civile Fg.14 Par.121 Sub.23 VIA ROMA, 42	Soggetti <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ruolo</th> <th>Tipo</th> <th>Denominazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACQUIRENTE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>TUCISCO</td> </tr> <tr> <td>VENDITORE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>VENTIGLIA</td> </tr> </tbody> </table>	Ruolo	Tipo	Denominazione	ACQUIRENTE	Persona Fisica	TUCISCO	VENDITORE	Persona Fisica	VENTIGLIA			
Ruolo	Tipo	Denominazione												
ACQUIRENTE	Persona Fisica	TUCISCO												
VENDITORE	Persona Fisica	VENTIGLIA												
Atto 364 Notario: ALIOTO VALENTINA Data: 13/06/2018 compravendita	Immobili compravenduti Immobile CATANIA (CT) A 2 - Abitazioni di tipo civile Fg.14 Par.103 Sub.22 VIA XSTI, 24	Soggetti <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ruolo</th> <th>Tipo</th> <th>Denominazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACQUIRENTE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>RAITRE</td> </tr> <tr> <td>VENDITORE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>RAITRE</td> </tr> </tbody> </table>	Ruolo	Tipo	Denominazione	ACQUIRENTE	Persona Fisica	RAITRE	VENDITORE	Persona Fisica	RAITRE			
Ruolo	Tipo	Denominazione												
ACQUIRENTE	Persona Fisica	RAITRE												
VENDITORE	Persona Fisica	RAITRE												
Atto 52506 Notario: KEINA GIUSEPPE Data: 11/07/2018 compravendita	Immobili compravenduti Immobile CATANIA (CT) A 2 - Abitazioni di tipo civile Fg.14 Par.10 Sub.0 VIA VINCENZO GIUFFRIDA, 202	Soggetti <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ruolo</th> <th>Tipo</th> <th>Denominazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACQUIRENTE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>GIURISE</td> </tr> <tr> <td>ACQUIRENTE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>SANBATARO</td> </tr> <tr> <td>VENDITORE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>PAZUALETTO</td> </tr> </tbody> </table>	Ruolo	Tipo	Denominazione	ACQUIRENTE	Persona Fisica	GIURISE	ACQUIRENTE	Persona Fisica	SANBATARO	VENDITORE	Persona Fisica	PAZUALETTO
Ruolo	Tipo	Denominazione												
ACQUIRENTE	Persona Fisica	GIURISE												
ACQUIRENTE	Persona Fisica	SANBATARO												
VENDITORE	Persona Fisica	PAZUALETTO												
Atto 16566 Notario: SPINA ALBERTO Data: 03/05/2018 compravendita	Immobili compravenduti Immobile CATANIA (CT) A 2 - Abitazioni di tipo civile Fg.14 Par.131 Sub.21 VIA SANMARCO PUSCO, 81	Soggetti <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ruolo</th> <th>Tipo</th> <th>Denominazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACQUIRENTE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>LANZAFAME</td> </tr> <tr> <td>VENDITORE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>RUSSO</td> </tr> </tbody> </table>	Ruolo	Tipo	Denominazione	ACQUIRENTE	Persona Fisica	LANZAFAME	VENDITORE	Persona Fisica	RUSSO			
Ruolo	Tipo	Denominazione												
ACQUIRENTE	Persona Fisica	LANZAFAME												
VENDITORE	Persona Fisica	RUSSO												
Atto 28315 Notario: CULTRERA SALVATORE Data: 10/01/2018 compravendita	Immobili compravenduti Immobile CATANIA (CT) A 2 - Abitazioni di tipo civile Fg.14 Par.127 Sub.26 VIA GUIDO COZZANO, 47	Soggetti <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ruolo</th> <th>Tipo</th> <th>Denominazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACQUIRENTE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>GIUFFRIDA</td> </tr> <tr> <td>VENDITORE</td> <td>Persona Fisica</td> <td>SAITTA</td> </tr> </tbody> </table>	Ruolo	Tipo	Denominazione	ACQUIRENTE	Persona Fisica	GIUFFRIDA	VENDITORE	Persona Fisica	SAITTA			
Ruolo	Tipo	Denominazione												
ACQUIRENTE	Persona Fisica	GIUFFRIDA												
VENDITORE	Persona Fisica	SAITTA												



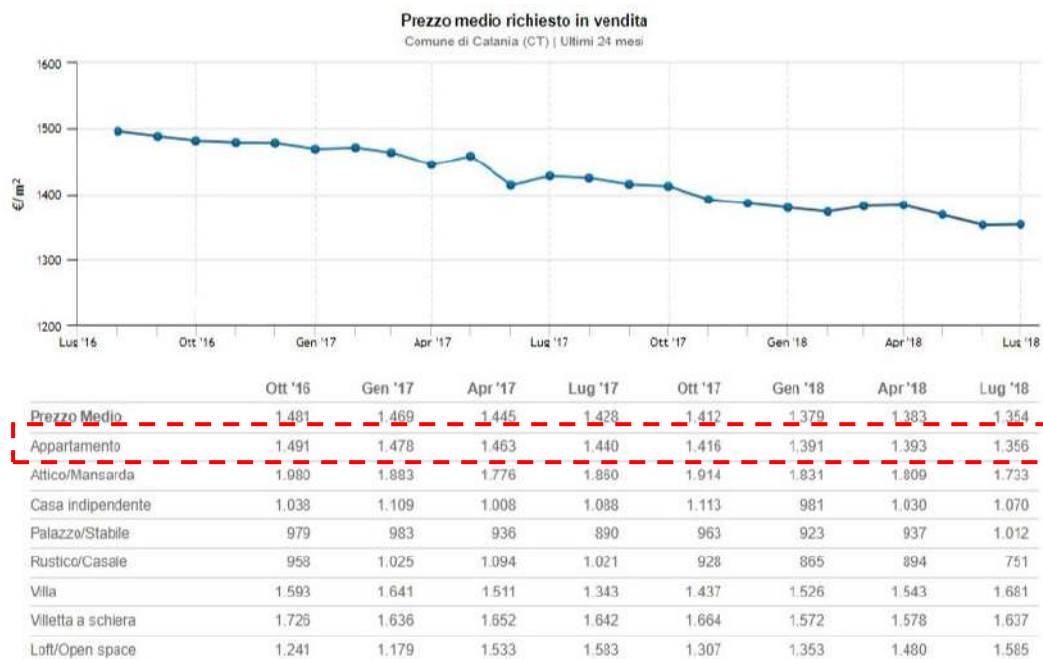
Comparabile A

Dati immobile	
Comune	CATANIA (CT)
Dati catastali	Fg.14 Per.1231
Subalterno	21
Superficie Totale	150 m ²
Superficie Totale escluse aree scoperte	143 m ²
Periodo	29/07/2018 - 23/04/2018
Categoria / Qualità	A 2 -Abitazioni di tipo civile
Classe	4
Consistenza	6,20 vani
Rendita	736,53 Euro
Indirizzo	VIA FRANCESCO FUSCO
Civico	44
Piani	Zint. 4

Comparabile B

Dati immobile	
Comune	CATANIA (CT)
Dati catastali	Fg.14 Per.213
Subalterno	5
Superficie Totale	158 m ²
Superficie Totale escluse aree scoperte	149 m ²
Periodo	29/07/2018 - 23/04/2018
Categoria / Qualità	A 2 -Abitazioni di tipo civile
Classe	5
Consistenza	7,50 vani
Rendita	1.007,09 Euro
Indirizzo	VIA GUSTAVO VAGLIASINDI
Civico	9
Piani	1

CALCOLO DEL SAGGIO ANNUALE DI VARIAZIONE DEI PREZZI



Per il calcolo del saggio annuale di variazione dei prezzi si considera come tipologia quella riferita ad appartamenti.



Calcolo del saggio per unità immobiliare villetta a schiera

Periodo	Novembre 2016	Novembre 2017
Valore medio del periodo	€1.440	€1.356
Calcolo del saggio	$s = \frac{1.356-1.440}{1.440} \times 100\% = -5,83$	

TABELLA DATI

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject S
	Comparabile A	Comparabile B	
Prezzo totale PRZ (euro)	271.000,00	245.000,00	
dati DAT (mesi)	4	1	0
superficie SUP (mq)	143,00	149,00	139,00
Balconi e terrazzi BAL (mq)	23,40	40,00	40,00
Veranda VER (mq)	0,00	0,00	5,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	1
Esposizione Esp (0-1)	0	0	1
livello del piano LIV (n)	2	1	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	2
Stato manut int. e livello finiture STMi (n)	3	2	3

INDICI MERCANTILI

indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,058
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(VER)/p(SUP)	0,500
P(LIV)/PRZ	0,020
Costo intervento manut est. (euro)*	€10.000,000
Costo intervento manut int. (euro)*	€15.000,000

(*) COSTO DELLA RISTRUTTURAZIONE PER VARIAZIONE DEL SINGOLO LIVELLO
(Valore parametrico dedotto utilizzando la piattaforma: <http://architetti.cresme.it>)

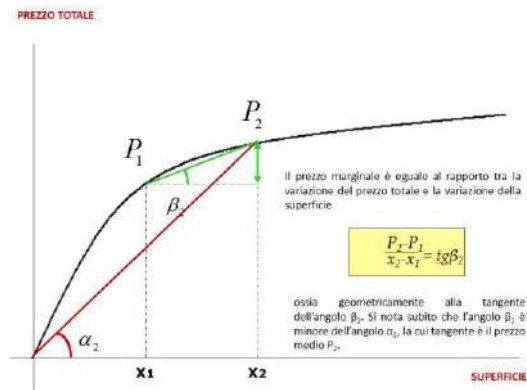
SUPERFICI COMMERCIALI

SUP commerciale comparabile A	mq 150,00
SUP commerciale comparabile B	mq 158,00
SUP commerciale subject	mq 148,00



CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DI SUPERFICIE

Il prezzo degli immobili è strettamente legato alla sua superficie, all'aumentare delle dimensioni si determina un aumento del prezzo totale che tuttavia avviene non in modo proporzionale ma secondo quanto riportato nel grafico seguente.



$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma$$

Prezzo totale
Rapporto di posizione
Superficie commerciale

Ponendo il rapporto di posizione (σ) pari a 1, si assume come prezzo marginale delle caratteristiche superficiali il minore dei prezzi medi calcolati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p Comparabile A	p Comparabile B	
p(DAT) (euro/mese)	1309,83	1184,17	$p_{(DAT)} = \frac{PRZ}{t_{(mesi)}} \cdot i_{(DAT)}$
p(SUP) (euro/mq)	1550,63	1550,63	$p_{(SUP)} = \frac{PRZ \cdot C_F}{S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma$
p(BAL) (euro/mq)	465,19	465,19	$p_{(BAL)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_{BAL} \cdot S_{BAL}} \cdot \sigma = p_{(SUP)} \cdot \pi_{(BAL)}$
p(VER) (euro/mq)	775,32	775,32	$p_{(VER)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_{VER} \cdot S_{VER}} \cdot \sigma = p_{(SUP)} \cdot \pi_{(VER)}$
p(LIV) (euro/mq)	5313,73	4900,00	
P(ESP) (euro)	~7% VM	~7% VM	
p(CON) (euro)	10.000,00	10.000,00	
p(STMe) (euro)	10.000,00	10.000,00	
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00	



I prezzi marginali riportati sono pari al minore dei prezzi medi calcolati per singolo comparabile con σ posto pari a 1

TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta quindi i prezzi dei singoli comparabili corretti sulla base delle caratteristiche del cespite di confronto (Subject). L'iter valutativo si completa con la definizione del prezzo di mercato e la conseguente verifica di attendibilità del valore stimato.

Per le attività di stima sono stati presi a riferimento comparabili aventi caratteristiche tipologiche simili a quelli del cespite oggetto di pignoramento ed ubicati nella medesima zona catastale.

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	271.000,00	245.000,00
DAT (euro)	-5.239,33	-1.184,17
SUP (euro)	-6.202,53	-15.506,33
BAL (euro)	7.722,15	0,00
VER (euro)	3.876,58	3.876,58
CON (euro)	10.000,00	10.000,00
LIV (euro)	-5.313,73	0,00
ESP (euro)	20.000,00	20.000,00
STMe (euro)	-10.000,00	-10.000,00
STMi (euro)	0,00	15.000,00
PREZZI CORRETTI	€285.843,14	€267.186,09

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO			
Prezzi corretti	Comparabile A	Comparabile B	SUBJECT
	€285.843,14	€267.186,09	€277.000,00

Calcolo della divergenza (d%)

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100\% \leq 5\%$$

$$d\% = 6,98\%$$

Discostandosi di poco dal limite del 5% si ritiene verificata l'attendibilità del valore stimato

Superficie commerciale totale	148,00 mq
Valore di mercato	€277.000,00
Valore di mercato arrotondato	€277.000,00
Valore unitario	€/mq 1.871,62
Valore unitario arrotondato	€/mq 1.872,00



Il valore unitario calcolato, €1.872,00, rientra all'interno del range OMI di zona, per categoria catastale appartamenti civili, compreso tra €/mq 1400 ed €/mq 2000.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie/P. Sanzi o, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P. P.zza Cavour

Codice zona: C5

Microzona: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2000	L	4,7	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L	3,5	4,9	L
Autorimesse	Normale	1000	1500	L	4,2	6,3	L
Box	Normale	1400	2100	L	5,8	8,7	L

Dati OMI

Valore stimato con il metodo MCA	€277.000,00
Valore catastale dedotto da rendita catastale (no come abitazione principale)	€126.893,34

Appartamento al piano rialzato identificato al foglio 14 part.1228 sub.3.

In merito al cespite identificato con il sub.3 il valore unitario è stato definito applicando al valore unitario calcolato per il sub.4 i correttivi in considerazione del livello di piano, dello stato di manutenzione e della categoria catastale. Il coefficiente correttivo da utilizzare si pone pari a 0,81 come da tabella seguente.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO ⓘ			
Piano con ascensore	Rialzato: 0,95	PCA	0,950 x
Piano senza ascensore		PSA	x
Orientamento		ORI	x
Esposizione		ESP	x
Affaccio		AFF	x
Taglio		TAG	x
Balconi		BAL	x
Distribuzione		DIS	x
Luminosità		LUM	x
Vetusta	anni VET inserito	VET	x
Finitura		FIN	x
Manutenzione: Immobile	Mediocre: 0,90 + stabile	MAN	0,900 x
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Locazione		LOC	x
Stabile		STA	x
Parcheggio		PAR	x
Trasporti		TRAS	x
Traffico		TRAF	x
Zona		ZON	x
Produttività		PROD	x
Altro	Per categoria catastale A3 C	ALT	0,950 =
Coefficiente correttivo per stima di locazione			0,81225
		Coefficiente correttivo	0,81225

Correttivi applicati



Si ottiene quindi un valore unitario pari a €/mq 1.872,00 x 0,81 = €/mq 1.516,00 (valore questo che poco si discosta dal range OMI per abitazioni di tipo economico ma tuttavia congruente con le caratteristiche della zona).

Valore stimato pari a 49 mq commerciali x €/mq 1.516,00	€74.284,00
Valore catastale dedotto da rendita catastale (no come abitazione principale)	€55.962,90

Valore complessivo sub.4 e sub.3

Sub.4	€277.000,00
Sub.3	€74.284,00
Totale sub.4 + sub.3	€351.284,00
<i>Deduzioni</i>	
Per aspetti urbanistico/edilizi cfr. cap.3.9 (importo approssimativo)	- €9.500,00
Per quote condominiali non versate cfr. cap.3.13	- €8.450,61
Valore di Mercato	
€333.333,39	
Per arrotondamenti	
€ 333.000,00	

Appartamento al piano rialzato identificato al foglio 14 part.1228 sub. 1.

In merito al cespite identificato con il sub.1 il valore unitario è stato definito applicando al valore unitario di riferimento calcolato per il sub.4 i correttivi in considerazione del livello di piano e dell'esposizione con affaccio su due strade (via F. Fusco e via Gozzano). Il coefficiente correttivo da utilizzare si pone pari a 1,00 come da tabella seguente.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore	Rialzato: 0,95	PCA	0,950 x
Piano senza ascensore		PSA	x
Orientamento		ORI	x
Esposizione	Su due strade 1,05	ESP	1,050 x
Affaccio		AFF	x
Taglio		TAG	x
Balconi		BAL	x
Distribuzione		DIS	x
Luminosità		LUM	x
Velustà	anni VET inserito	VET	x
Finitura		FIN	x
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN	x
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Localazione		LOC	x
Stabile		STA	x
Parcheggio		PAR	x
Trasporti		TRAS	x
Traffico		TRAF	x
Zona		ZON	x
Produttività		PROD	x
Altro	C	ALT	=
Coefficiente correttivo per stima di localazione		0,9975	
		Coefficiente correttivo	0,9975

Si considera quindi il medesimo valore unitario utilizzato per il sub.4 pari a €/mq 1.872,00.



Valore stimato pari a 120,85 (*) mq commerciali x €/mq 1.872,00	€226.231,20
Valore catastale dedotto da rendita catastale (no come abitazione principale)	€78.251,04
<i>Deduzioni</i>	
Per aspetti urbanistico/edilizi cfr. cap.3.9 (importo approssimativo)	- €1.600,00
Per quote condominiali non versate cfr. cap.3.13 (**)	- €4.437,28
Valore di Mercato	
€220.193,92	
Per arrotondamenti	
€ 220.000,00	

(*) superficie comprensiva della veranda.

(**) importo comprensivo della quota parte del procedimento monitorio di cui al D.I. n.6466/17.

Box auto al piano S1 identificato al foglio 14 part.1228 sub.13.

Per la definizione dei comparabili non avendo potuto reperire un numero discreto di immobili a riferimento utilizzando la piattaforma STIMATRIX, ci si è quindi riferiti a siti qualificati nel settore immobiliare e ad informazioni assunte dalle agenzie immobiliari di zona.

Le informazioni assunte dai siti specializzati si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, potendosi riferire ad un bacino di informazioni più ampie, fornendo inoltre con l'ausilio di immagini e di planimetrie catastali, tutto quanto necessario per definire la superficie commerciale, stato di conservazione interno ed esterno e dotazione del cespite, informazioni queste che il più delle volte non risultano reperibili dagli atti di vendita. Si sottolinea come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa ormai consolidata, per tener conto della riduzione in fase di trattativa ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione.

<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>			<i>subject</i>
	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>	<i>S</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	65.000,00	31.000,00	17.000,00	
dati DAT (mesi)	0	0	0	0
superficie SUP (mq)	58,00	24,00	13,00	33,00
Stato manut int. STMi (n) (*)	3	4	3	3

(*) IL COSTO DELLA RISTRUTTURAZIONE PER VARIAZIONE DEL SINGOLO LIVELLO
E' STATO POSTO PARI A €3.500
(Valore parametrico dedotto utilizzando la piattaforma: <http://architetti.cresme.it>)



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p Comparabile A	p Comparabile B	p Comparabile C
p(SUP) (euro/mq)	1.120,69	1.120,69	1.120,69
p(STMi) (euro)	3.500,00	3.500,00	3.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (euro)	65.000,00	31.000,00	17.000,00
SUP (euro)	-28.017,24	10.086,21	22.413,79
STMi (euro)	0,00	-3.500,00	0,00
PREZZI CORRETTI	36.982,76	37.586,21	39.413,79

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO				
Prezzi corretti	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	SUBJECT
	€36.982,76	€37.586,2	€39.413,79	€38.000,00

Calcolo della divergenza (d%)

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100\% \leq 5\%$$

$$d\% = 6,57\%$$

Discostandosi di poco dal limite del 5% si ritiene verificata l'attendibilità del valore stimato

Superficie commerciale totale	33,00 mq
Valore di mercato	€38.000,00
Valore di mercato arrotondato	€38.000,00
Valore unitario	€/mq 1.151,51
Valore unitario arrotondato	€/mq 1.152,00

Valore stimato con il metodo MCA	€38.000,00
Valore catastale dedotto da rendita catastale (no come abitazione principale)	€23.192,82
<i>Deduzioni</i>	
Per quote condominiali non versate cfr. cap.3.13 (*)	- €3.235,91
Valore di Mercato	
€34.764,09	
Per arrotondamenti	
€ 35.000,00	

(*) importo comprensivo della quota parte del procedimento monitorio di cui al D.I. n.6466/17.



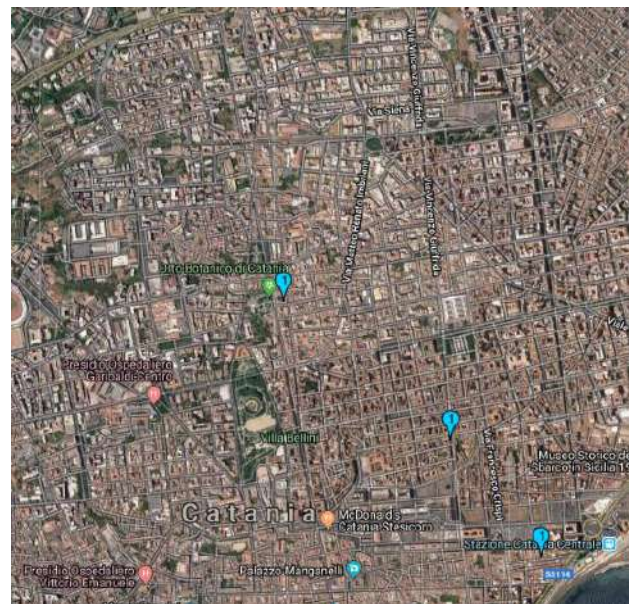
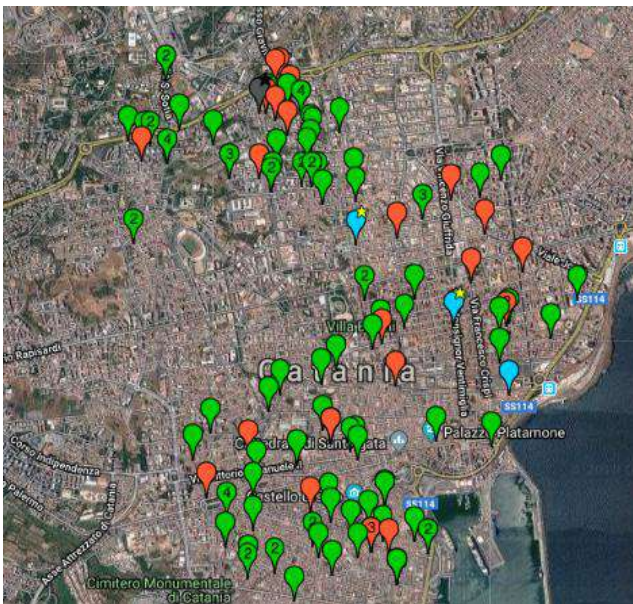
Unità immobiliari in via Passo Gravina in Catania

Unità immobiliare catastata A/4, abitazione popolare, al piano terra identificata al foglio 13 part.391 sub.5.

Si è quindi proceduto alla ricerca dello stock immobiliare (utilizzando la piattaforma Stimatrix), per un arco temporale di 19 mesi, per la definizione dei comparabili, quindi, dopo analisi dei risultati ottenuti, sono stati definiti gli immobili a comparazione con l'oggetto di stima.

In merito alla ricerca degli stock immobiliare l'indagine effettuata non ha rilevato comparabili idonei nelle immediate vicinanze, foglio 13. La ricerca è stata quindi estesa al foglio catastale limitrofo foglio 69.

Al fine dell'attendibilità del comparabile, sempre selezionato per caratteristiche e tipologia simile a quanto oggetto di stima, essendo questi localizzati in zone OMI differenti si sono definiti specifici coefficienti di ragguglio, utilizzando i valori medi OMI, il tutto per adeguare il valore all'ubicazione del subject.



📍 Ancora da verificare (Probabilità negativa) 🟡 Ancora da verificare (Probabilità neutra) 🟢 Ancora da verificare (Probabilità positiva) 🟣 Verifica in corso 🟦 E' una compravendita 🟤 Non è una compravendita

Localizzazione su mappa degli immobili potenzialmente compravenduti

Di seguito l'elenco delle compravendite trovati che se pur la ricerca sia stata condotta per un arco temporale di 19 mesi il sistema ne ha individuato la presenza in una riduzione temporale ben più ristretta.



Atto 58086

[🔍 Dettaglio](#) [📄 Scarica](#)

Notaio **CORSARO DANIELA**
Data **03/08/2018**
compravendita

Immobili compravenduti**Immobile**

CATANIA (CT)
A 4 -Abitazione di tipo popolare
Fg.69 Par.6378 Sub.6
VIA PULEO, 8

Soggetti

Ruolo	Tipo	Denominazione
ACQUIRENTE	Persona Fisica	GRUTTADAURIA
ACQUIRENTE	Persona Fisica	PAVONE
VENDITORE	Persona Fisica	SIGNORELLI

Atto 6095

[🔍 Dettaglio](#) [📄 Scarica](#)

Notaio **SALANITRO GUIDO**
Data **02/08/2018**
compravendita

Immobili compravenduti**Immobile**

CATANIA (CT)
A 4 -Abitazione di tipo popolare
Fg.69 Par.11396 Sub.39
VIA MONSIGNORE VENTIMIGLIA, 241

Soggetti

Ruolo	Tipo	Denominazione
ACQUIRENTE	Persona Fisica	BAGLIO
VENDITORE	Persona Fisica	BENANTI

Atto 9373

[🔍 Dettaglio](#) [📄 Scarica](#)

Notaio **BALESTRAZZI GIUSEPPE**
Data **10/08/2018**
compravendita

Immobili compravenduti**Immobile**

CATANIA (CT)
A 4 -Abitazione di tipo popolare
Fg.69 Par.7584 Sub.1.
VIA PLATAMONE, 46

Soggetti

Ruolo	Tipo	Denominazione
ACQUIRENTE	Persona Fisica	CANTARELLA
ACQUIRENTE	Persona Fisica	INSANGUINE
VENDITORE	Persona Fisica	PULVIRENTI

Dalle compravendite rilevate sono stati presi a riferimento i seguenti comparabili

Comparabile A

Dati immobile	
Comune	CATANIA (CT)
Dati catastali	Fg.69 Par.7584
Subalterno	1
Superficie Totale	35 m ²
Superficie Totale escluse aree scoperte	35 m ²
Periodo	17/08/2018 - 02/08/2018
Categoria / Qualità	A 4 -Abitazione di tipo popolare
Classe	7
Consistenza	2,00 vani
Rendita	108,46 Euro
Indirizzo	VIA PLATAMONE
Civico	46
Piani	T

Comparabile B

Dati immobile	
Comune	CATANIA (CT)
Dati catastali	Fg.69 Par.11396
Subalterno	39
Superficie Totale	53 m ²
Superficie Totale escluse aree scoperte	53 m ²
Periodo	17/08/2018 - 02/08/2018
Categoria / Qualità	A 4 -Abitazione di tipo popolare
Classe	8
Consistenza	2,50 vani
Rendita	161,39 Euro
Indirizzo	VIA MONSIGNORE VENTIMIGLIA
Civico	241
Piani	T



TABELLA DATI

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject S
	Comparabile A	Comparabile B	
Prezzo totale PRZ (euro)	31.000,00	49.000,00	
dati DAT (mesi)	0	0	0
superficie SUP (mq)	53,00	35,00	67,00
Balconi e terrazzi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Veranda VER (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	1	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	1	0
Esposizione e visibilità VIS (0-1)	0	0	1
livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	4	2
Stato manut int. e livello finiture STMi (n)	1	3	2

INDICI MERCANTILI

indice e informazione	Importo
Costo intervento manut est. (euro)*	€8.000,000
Costo intervento manut int. (euro)*	€10.000,000

(*) COSTO DELLA RISTRUTTURAZIONE PER VARIAZIONE DEL SINGOLO LIVELLO
(Valore parametrico dedotto utilizzando la piattaforma: <http://architetti.cresme.it>)

SUPERFICI COMMERCIALI

SUP commerciale comparabile A	mq 31,00
SUP commerciale comparabile B	mq 49,00
SUP commerciale subject	mq 67,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p Comparabile A	p Comparabile B	
p(DAT) (euro/mese)	149,83	236,83	$p_{(DAT)} = \frac{PRZ}{t_{(mesi)}} \cdot i_{(DAT)}$
p(SUP) (euro/mq)	1000,00	1000,00	$p_{(SUP)} = \frac{PRZ \cdot C_F}{S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma$
p(VIS) (euro)	~20% VM	~20% VM	
p(RIS) (euro)	4.000,00	4.000,00	
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00	
p(STMe) (euro)	8.000,00	8.000,00	
p(STMi) (euro)	10.000,00	10.000,00	

I prezzi marginali riportati sono pari al minore dei prezzi medi calcolati per singolo comparabile con σ posto pari a 1

TABELLA DI VALUTAZIONE



La tabella riporta quindi i prezzi dei singoli comparabili corretti sulla base delle caratteristiche del cespite di confronto (Subject). L'iter valutativo si completa con la definizione del prezzo di mercato e la conseguente verifica di attendibilità del valore stimato.

Per le attività di stima sono stati presi a riferimento comparabili aventi caratteristiche tipologiche simili a quelli del cespite oggetto di pignoramento opportunamente ragguagliati per diverse zone catastali.

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	31.000,00	49.000,00
SUP (euro)	14.000,00	32.000,00
CON (euro)	0,00	-1.000,00
RIS (euro)	0,00	-4.000,00
VIS (euro)	13.000,00	13.000,00
STMe (euro)	-8.000,00	-16.000,00
STMi (euro)	10.000,00	-10.000,00
PREZZI CORRETTI	€60.000,00	€63.000,00

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO			
Prezzi corretti	Comparabile A	Comparabile B	SUBJECT
	€60.000,00	€63.000,00	€62.000,00

Calcolo della divergenza (d%)

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100\% \leq 5\%$$

$$d\% = 5,00\%$$

Si ritiene verificata l'attendibilità del valore stimato

Superficie commerciale totale	67,00 mq
Valore di mercato	€62.000,00
Valore di mercato arrotondato	€62.000,00
Valore unitario	€/mq 925,37
Valore unitario arrotondato	€/mq 925,00

Per il confronto tra il valore unitario calcolato ed il range OMI, si precisa come la categoria catastale A4 per la zona risulta mancante per cui sulla base delle disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007),



applicando il coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI pari a 0,952 si ottiene il range OMI per abitazioni popolari, stato normale, compreso tra €/mq952 ed €/mq1332. Se ne deduce come il valore calcolato pari a €/mq925,00 risulta si leggermente inferiore ai dati OMI ma discostandosi di poco si può considerare congruente in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione rilevata.

Valore stimato con il metodo MCA	€62.000,00
Valore catastale dedotto da rendita catastale (no come abitazione principale)	€12.884,76
<i>Deduzioni</i>	
Per aspetti urbanistico/edilizi cfr. cap.3.9 (importo approssimativo)	- €2.800,00
Valore di Mercato	
€59.200,00	
Per arrotondamenti	
€ 59.0000,00	

STIMA DEI TERRENI IN MASCALUCIA

Per la stima del terreno in Mascalucia identificato al foglio 7 part.562, si utilizzerà il metodo della trasformazione verticale. Con tale metodo viene predisposto un modello di trasformazione, denominato appunto verticale, che ipotizza la riconversione del fabbricato, in seguito ad una ricostruzione dell'immobile, ad una destinazione d'uso idonea al contesto di riferimento in cui il cespite è inserito, quindi in funzione delle caratteristiche di edificabilità del terreno. Il modello si articola in uno schema con entrate (ricavi) ed uscite (costi; tra cui viene inserito anche il profitto del conduttore) relativi alla ricostruzione dell'immobile oggetto di analisi.

Costi e ricavi, così determinati, vengono indicizzati (in misura pari al tasso di inflazione) fino al periodo in cui si prevede che si concretizzino, ovvero l'anno successivo all'uscita del conduttore. Con tale modello, considerato l'ampio orizzonte temporale di riferimento, le ipotesi formulate vengono determinate in funzione delle destinazioni d'uso presumibili in considerazione delle caratteristiche del contesto in cui l'immobile è inserito.



ZONA "C1" DI ESPANSIONE CON EDILIZIA ESTENSIVA (art. 15 norme di attuazione)

E' la parte di territorio destinata a nuovi insediamenti abitativi, da realizzare con edilizia estensiva, attuabile esclusivamente con **Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica** o Piano di Lottizzazione Convenzionata d'iniziativa privata, con le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie minima d'intervento non può essere inferiore a mq.5.000;
- b) gli edifici debbono essere del tipo a villa isolata o a schiera; è fatto salvo il diritto alla costruzione in aderenza ad edifici preesistenti;
- c) la superficie coperta degli edifici non può superare il 20% dell'area d'intervento;
- d) l'altezza massima degli edifici non può superare m.7,00 per n° 2 piani fuori terra;
- e) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc./mq. 0,50;
- f) i distacchi tra i fabbricati non possono essere inferiori a m.10,00;
- g) la distanza minima dai confini e dai cigli delle strade private non può essere inferiore a m.5,00;
- h) la distanza minima dai cigli delle strade pubbliche non può essere inferiore a m.7,50 quando le strade pubbliche hanno larghezza non superiore a m.15,00; non può essere inferiore a m.10,00 quando le strade pubbliche hanno larghezza superiore a m.15,00;
- i) gli eventuali piani interrati e seminterrati debbono essere contenuti entro il perimetro del soprastante fabbricato;
- l) almeno il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

Inoltre, nella zona C1 sono ammesse a mezzo di singola concessione edilizia, opere di ampliamento dell'unità immobiliare esistente e di demolizione con ricostruzione secondo le prescrizioni stabilite per la stessa zona (art. 16 bis norme di attuazione).

In considerazione della superficie del lotto pari a mq.1738 si determina una superficie massima coperta di 347,60 mq con cubatura massima di 869 mc. In considerazione delle distanze dai confini, considerando un interpiano di 3,00 metri si ipotizza ai fini della valutazione una superficie coperta di circa 290 mq (si sottolinea come tale superficie è da intendersi assolutamente orientativa e da verificare con gli uffici comunali competenti). Sulla base dei dati sopra riportati, la tabella seguente riporta la definizione del valore del terreno in esame.



Unità di Misura	Dettagli	m ²	€/m ²	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto	1.738			
Immobili Esistenti		No			
Dati di Progetto S.U.L.	Residenza libera	290			
	Totale	290			
Dati di Progetto G.L.A.	Residenza libera	290			
	Totale	290			
Costi	Costi di Demolizione			-	
	Costi di Bonifica	NA		-	
	Totale			-	
	Residenza libera	800		232.000	
	Totale	800		232.000	
	Totale Costi Edilizi	800		232.000	
	Oneri (Urbanizzazioni & Permessi & Contr. Cost. Costr.)			27.840	12,0%
	Oneri Professionali			11.600	5,0%
	Totale Costi Procedurali/Gestione Cantiere			39.440	
	Totale Costi di Sviluppo	936		271.440	
Ricavi	Residenza libera	1.360		394.400	
	Total Ricavi	1.360		394.400	
Indicizzazione costi e ricavi	Durata del periodo di concretizzazione in anni		1,5	0,75	
	Tasso		1,3%		
	Totale		2,642		
Costi Totali	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento			274.082	
	Margine dell'Imprenditore			39.440	10,0%
	Totale			313.522	
Determinazione costo del terreno	Durata del periodo di concretizzazione in anni				
	Tasso		1,3%		
	Valore Residuale del Terreno (al lordo dei Costi di Finanziamento)			80.878	
Valore dell'Area	Valore terreno			80.878	
Parametri di Riferimento	Incidenza del Valore del terreno sul costruito			279	
	Incidenza terreno sul Valore del Costruito				20,5%
	Valore a m ² (area del lotto)			47	

Per il terreno in oggetto si stima un valore di mercato di €81.000,00 con valore unitario pari a 47€/mq.

Per il terreno identificato con la particella 322 avente una superficie catastale di 737mq, sulla base delle considerazioni in precedenza descritte, risultando all'interno di un'area delimitata di maggior consistenza e definendo in effetti corte della villa ubicata nell'adiacente part.321, oggetto anche di altra procedura esecutiva, si prevede un valore unitario pari al 40% di 47€/mq che arrotondato di assume pari a 19 €/mq. Se ne deduce che il valore di mercato del terreno risulta pari a €14.003,00. Applicando il deprezzamento citato al cap.3.9 pari ad €1.000,00 si ottiene un valore di mercato arrotondato di €13.000,00. Ai fini della edificabilità dell'area sono fatti salvi eventuali pregressi impegni di volumetria

Tutti gli importi sono esenti dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.



3.20 Quesito t.

Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, anche di natura urbanistico-edilizia, e per le problematiche citate nei capitoli precedenti, si considera una riduzione pari al 15% per cui si ottengono i seguenti valori a base d'asta.

Immobile	Valore di mercato	Riduzione	Valore a base d'asta arrotondato
Appartamento Fg.14 part.1228 sub.1	€220.000,00	15%	€187.000,00
Appartamento Fg.14 part.1228 sub.3 e 4	€333.000,00	15%	€283.000,00
Box Fg.14 part.1228 sub.13	€35.000,00	15%	€30.000,00
Appartamento Fg.13 part.391 sub.5	€59.000,00	15%	€50.000,00
Terreno Fg.7 part.562	€81.000,00	15%	€69.000,00
Terreno Fg.7 part.322	€13.000,00	15%	€11.000,00
Totale	€741.000,00		
Totale valore a base d'asta			€630.000,00

3.21 Quesito u.

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Per quanto concerne le operazioni di vendita ai fini della commerciabilità dei beni e per una più rapida conclusione delle operazioni di vendita, si prevede il trasferimento in otti separati. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTI SEPARATI

piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Appartamento al piano rialzato con accesso dal civ.37 della via F. Fusco identificato al foglio 14 part.1228 sub.1.

Appartamenti al piano rialzato e primo, collegati da scala interna, con accesso dal civ.37 della via F. Fusco identificati al foglio 14 part.1228 sub.3 e 4.

Box auto al piano S2 con accesso dal civ.39 della via F. Fusco identificato al foglio 14 part.1228 sub.13.

Appartamento al piano rialzato con accesso dal civ.135 di via Passo Gravina identificato al foglio 13 part.391 sub.5.

Lotto di terreno in Mascalucia identificato al foglio 7 part.562.

Lotto di terreno in Mascalucia identificato al foglio 7 part.322.



3.22 Quesito v.

alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno degli immobili pignorati.

3.23 Quesito w.

*Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Non si tratta di beni indivisi.

3.24 Quesito x.

*nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non si tratta di beni pignorati in quota ma in piena proprietà al D.E.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, per il compendio oggetto di pignoramento, in lotti separati, piena proprietà di n.3 appartamenti ed un box auto in via F. Fusco, altro appartamento in via Passo Gravina e due lotti di terreno in Mascalucia c.da Mompilieri si esprime un valore complessivo a base d'asta pari a:

€ 630.000,00

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 15/09/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 1234/2014 R.G.Es.

[REDACTED]
Nei confronti di
[REDACTED]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Beni pignorati

Compendio immobiliare costituito da lotti separati costituenti due appartamenti collegati da una scala interna disposti al piano primo e rialzato, altro appartamento al piano rialzato ed un box auto al piano S2 ubicati in Catania in via F. Fusco civ.37/39, altra unità immobiliare al piano rialzato, catastalmente abitazione popolare, con accesso diretto ed autonomo dal civ.135 della via Passo Gravina in Catania e due porzioni di terreno edificabile in Mascalucia in c.da Mompilieri-Massa Annunziata di cui uno in effetti ubicato all'interno di un'area delimitata che racchiude una villa non oggetto della presente perizia di stima. I terreni presentano accesso dalla via G. Pascoli ed altre vie.

Identificativi catastali

1. *Terreno in Mascalucia in c.da Mompilieri identificato catastalmente al foglio 7 part.322;*
2. *Terreno in Mascalucia in c.da Mompilieri identificato catastalmente al foglio 7 part.562;*
3. *Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.1;*
4. *Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.3;*
5. *Abitazione in Catania in via F. Fusco civ.37 identificata catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.4;*
6. *Box auto in Catania in via F. Fusco civ.37 identificato catastalmente al foglio 14 part.1228 sub.13;*
7. *Abitazione in Catania in via Passo Gravina civ.119 identificata catastalmente al foglio 13 part.391 sub.5.*

Quota pignorata

1/1 in piena proprietà

Valore a base d'asta dell'intero compendio

€ 630.000,00

Catania 15/09/2018

CTU dott. Ing. Giuseppe Leone



ALLEGATI

Allegato 1: Rilievo fotografico

FASCICOLO A DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e verbale di giuramento.
2. Convocazioni.
3. Verbali delle operazioni peritali.
4. Estratti di mappa.
5. Visure storiche fabbricati e terreni.
6. Planimetrie catastali.
7. Certificati di destinazione urbanistica.
8. Ispezioni ipotecarie.
9. Interventi.
10. Formalità condominiali.
11. Documentazione urbanistica reperita presso gli uffici comunali.
12. Relazione notarile.
13. Atti principali del procedimento.
14. Nota del Comune di Catania su richiesta accesso agli atti.

Catania 15/09/2018

CTU dott. ing. Giuseppe Leone



Dott.ing.Giuseppe Leone

Via Stella 47

95123 Catania

Tel. 347 7239323

Mail pec: giuseppe.leone10@ingpec.eu

Catania, 24/09/2018

All'Ill.mo G.E.
dott. Venera Fazio

Oggetto: Integrazione alla CTU PE 1234/2014

In allegato si trasmette la PEC ricevuta dall'amministratore del condominio di via F. Fusco civ.37 in Catania, sig. [REDACTED], in data 22/09/2018. La mail evidenzia come in capo al condominio vi sono in corso due cause civili promosse dal proprietario del deposito sottostante e che da tali cause scaturiranno delle spese legali e degli eventuali rimborsi danni che l'amministratore non è in gradi di quantificare al momento, poiché le cause sono ancora in corso.

Tale informazione deve considerarsi integrazione alla CTU depositata in data 20/09/2018.

Con osservanza

IL CTU

Dott. Ing. Giuseppe Leone

Allegato

PEC del 22/09/2018 inviata dall'amministratore del condominio di via F. Fusco civ.37.



Da [REDACTED]
A "giuseppe.leone10@ingpec.eu" <giuseppe.leone10@ingpec.eu>
Data sabato 22 settembre 2018 - 11:53

R: richiesta informazioni CTU ing.leone

Gentile Ing. Leone,

scusandomi innanzitutto per il ritardo nel rispondere alla sua mail, le confermo quanto detto telefonicamente:

presso il condominio di Via Fusco civ. 37 non risultano deliberati nessun tipo di lavori straordinari.

Le comunico però che vi sono in corso due cause civili promosse dal proprietario del deposito sottostante al condominio contro il condominio difeso dall'Avv. [REDACTED]. Da tali cause scaturiranno delle spese legale e degli eventuali rimborsi danni che lo scrivente non è in gradi di quantificare al momento, poiché le cause sono ancora in corso.

Restando sempre a sua disposizione per qualsiasi chiarimento, porgo cordiali saluti

[REDACTED]

Da: giuseppe.leone10@ingpec.eu [mailto:giuseppe.leone10@ingpec.eu]

Inviato: mercoledì 22 agosto 2018 12:33

A: [REDACTED]

Oggetto: richiesta informazioni CTU ing.leone

Preg.mo dott. [REDACTED] facendo seguito all'intercorso contatto telefonico con la presente, lo scrivente CTU del Tribunale di Catania, richiede gentilmente le seguenti informazioni relative ad alcune unità immobiliari ubicate nel condominio in via Fusco civ.37 ed in particolare appartamento piano primo foglio 14 part.1228 **sub.4**; appartamento piano terra **sub.3**; appartamento piano terra **sub.1**; garage piano seminterrato **sub.13**. Le presenti unità immobiliari risultano in ditta a Figura Pietro (deceduto) e/o Ciaramella Gaetana Maria consorte erede, quindi condomino Figura/Ciaramella:

- Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto ed importo a carico dei condomini sopra citati.
- Importo spese condominiali relative alle unità immobiliari sopra citate.
- Se le spese condominiali risultano interamente versate e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni sopra citati con relativo importo.
- Esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale.
- Esistenza di contenziosi anche in merito ad avanzamento di diritti di proprietà da parte del condominio e/o condomino (sempre con riferimento alle persone ed i cespiti sopra citati).

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando anticipatamente per la cortese disponibilità si porgono cordiali saluti.
dott. ing. Giuseppe Leone



Mail priva di virus. www.avast.com

