

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura esecutiva immobiliare

n° 858/2016 R.G.Es.

Promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Nei confronti di



**Unità immobiliari ubicate in Catania (CT)
via Milo civ. 28 e via Palermo civ. 254**

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Floriana Gallucci

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	3
3.1 Quesito a.	3
3.2 Quesito b.	5
3.3 Quesito c.	6
3.4 Quesito d.	7
3.5 Quesito e.	9
3.6 Quesito f.	9
3.7 Quesito g.	10
3.8 Quesito h.	20
3.9 Quesito i.	21
3.10 Quesito j.	25
3.11 Quesito k.	25
3.12 Quesito l.	28
3.13 Quesito m.	28
3.14 Quesito n.	28
3.15 Quesito o.	28
3.16 Quesito p.	28
3.17 Quesito q.	29
3.18 Quesito r.	29
3.18.1 UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DAL CIV. 28 DI VIA MILO.....	32
3.18.2 UNITA' ABITATIVA CON ACCESSO DAL CIV. 254 DI VIA PALERMO.....	38
3.19 Quesito s.	48
3.20 Quesito t.	60
3.21 Quesito u.	61
3.22 Quesito v.	61
3.23 Quesito w.	62
3.24 Quesito x.	62
4. CONCLUSIONI.....	62



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti, si premette quanto segue.

Con contratto del 27/12/2010 a rogito del Notaio Emanuele Magnano San Lio di Catania (rep. 48948/1393), è stato stipulato un contratto di mutuo ipotecario dell'importo di €199.621,88 tra la Banca Nazionale del Lavoro SpA ed i debitori eseguiti [REDACTED]

In data 26/04/2016 (ricevuto il 27/05/2016) l'istante ha notificato ai DD.EE., l'atto di precetto per le somme di € 24.212,92 derivanti da rate scadute dal 31.03.2014 al 29.02.2016, €179.702,28 come somma residuo del mutuo ed € 519,05 per interessi di mora al 15/03/2016, per una somma complessiva di € 204.434,25, oltre spese legali ed occorrente ed ulteriori interessi di mora dovuti, da pagare entro il termine di dieci giorni dalla notificazione dell'atto di precetto;

Trascorsi senza esito i termini stabiliti, non essendo state integralmente pagate le somme di cui sopra, con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania in data 03/10/2016 ai nn.36741/28148, venivano quindi sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti immobili:

- *Unità immobiliare in Catania, in proprietà a [REDACTED] (1/2 ciascuno di piena proprietà), identificata catastalmente al foglio 13, particella 594, sub. 31, (già foglio 13, particella 993 sub. 31), categoria A/2, consistenza 5 vani.*
- *Unità immobiliare in Catania, in proprietà a [REDACTED] (piena proprietà), identificata catastalmente al foglio 28, particella 509, sub. 1, categoria A/4, consistenza 2,5 vani.*
- *Unità immobiliare in Catania, in proprietà a [REDACTED] (piena proprietà), identificata catastalmente al foglio 28, particella 509, sub. 2, categoria A/4, consistenza 2,5 vani.*

In data 11/10/2016 veniva depositata da parte della Banca Nazionale del Lavoro SpA istanza di vendita relativa agli immobili sopra citati, ed in data 13/11/2017 veniva nominato lo scrivente come esperto estimatore con giuramento effettuato il 17/11/2017.



2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa: a seguito delle operazioni peritali è stato verificato che quanto oggetto di pignoramento, è un compendio immobiliare costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal civ.28 della via Milo, identificato al foglio 13 particella 594 sub.31 (ex part.993), oltre ad un'unità immobiliare, in soluzione indipendente, in parte su due livelli, con corte di pertinenza, avente accesso dal civ.254 di via Palermo, ottenuta dalla fusione ed ampliamento delle originarie case terrane identificate al foglio 28 particella 509 subb.1 e 2.

In data 24/11/2017 venivano convocati i DD.EE. presso i luoghi di causa per lo svolgimento delle operazioni peritali. Su richiesta dell'avv. F. Piccolo, difensore dei DD.EE., veniva richiesto di spostare le operazioni peritali per il 21/12/2017. Il 21/12/2017 si dava quindi avvio alle operazioni peritali.

Per lo svolgimento di tali attività si sono resi necessari un sopralluogo il giorno 21/12/2017, relativamente all'unità immobiliare sita in via Milo civ. 28, ed in data 27/12/2017 per quelle in via Palermo.

Durante i sopralluoghi si procedeva con la 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;

I cespiti oggetto della presente C.T.U., tutti ubicati in Catania, sono un appartamento ubicato al piano primo ascensorato di un fabbricato condominiale di otto piani fuori terra ed un piano seminterrato, con accesso dal civ.28 della via Milo attraverso un percorso comune pedonale dotato di cancello a due ante sulla via pubblica. L'appartamento, quello frontale raggiunto il pianerottolo del piano primo, dove trovano posto ben tre unità abitative compresa quella in oggetto, presenta sviluppo ovest-est e confina a ovest con corpo scala



ed altro appartamento di piano, a nord con area condominiale, a est con area di altra ditta, ed a sud con cortile comune. A seguito di sopralluogo si rilevano internamente due vani, un camerino, una cucina-soggiorno ed un wc. Sul lato sud è presente un terrazzino dotato di piccolo forno in muratura e sul lato nord un balcone, in parte occupato da una veranda in alluminio e vetrate, ed in parte da una lavanderia con struttura in muratura, piccolo vano comune a tutti i piani del fabbricato.

Fa parte del pignoramento altra unità abitativa in soluzione indipendente, avente accesso dal civ254 della via Palermo. Tale unità abitativa, oggi costituita da una porzione a ovest disposta su due livelli con copertura a tetto, ed altra porzione con sviluppo ovest-est ad una sola elevazione con copertura a terrazzo, si presenta completa in termini di finiture interne ed impianti nella porzione a due livelli, ed ancora in corso di completamento nella porzione ad una sola elevazione. Tale fabbricato, in aderenza sui lati sud e nord con fabbricati di altre ditte, presenta una corte di pertinenza ed insiste su un lotto di forma pressappoco rettangolare. I confini sono a est con la via Palermo, a sud e nord con altre ditte ed a ovest con area di altra ditta (orientamento come da planimetria catastale).

L'attuale configurazione del fabbricato in via Palermo è stata ottenuta per fusione ed ampliamento delle originarie case terrane, identificate, così come riportato nell'atto di pignoramento, al foglio 28, particella 509 subb.1 e 2. La configurazione attuale è stata realizzata in assenza di provvedimenti abilitativi, aspetto questo confermato dal D.E. in fase di sopralluogo.



Vista satellitare di via Milo, Catania con localizzazione dei cespiti





Vista satellitare di via Palermo, Catania con localizzazione dei cespiti

I cespiti in oggetto sono così riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- Foglio 13, particella 594, sub. 31, (già foglio 13, particella 993 sub. 31 in conseguenza della variazione del 25/10/2011 prot.CT0492705 in atti dal 25.10.2011 bonifica dell'identificativo catastale n.67492.1/2011), categoria A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale 96 m², indirizzo via Milo civ. 28 piano primo;

In merito all'abitazione di via Palermo questa è stata ottenuta dalle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 28, particella 509, sub. 1, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, via Palermo civ. 254 a, piano terra;
- Foglio 28, particella 509, sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, via Palermo civ. 254 b, piano terra;

Quanto rilevato a seguito di sopralluogo è conforme a quanto riportato negli atti ad eccezione del fatto che le unità immobiliari di via Palermo, identificate alla particella 509 subb. 1 e 2, costituiscono oggi un'unica unità abitativa.

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 promosso da Banca Nazionale del Lavoro SpA, e nella relativa nota di trascrizione del 03/10/2016 ai nn.36741/28148, sono riferiti a due



case terrane con corte di pertinenza, ubicate in via Palermo 254 in Catania (catastalmente civv.254A e B), oggi unificate ed ampliate abusivamente ad opera del D.E. senza aggiornamento catastale, in proprietà per la quota di 1/1 a [REDACTED], ed identificate al N.C.E.U. al foglio 28 particella 509 subb. 1 e 2, ed altra unità abitativa ubicata al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal civ.28 di via Milo in proprietà per la quota di 1/2, allo stesso [REDACTED] e per il restante 1/2 a [REDACTED], identificata al N.C.E.U. al foglio 13 particella 993 (oggi part.594) sub. 31.

Si riscontra corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha di fatto colpito quote spettanti ai DD.EE. per come meglio descritto al successivo capitolo 3.3.

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 della certificazione notarile redatta dal Notaio Casarini Francesco, datata 20/10/2016, e delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente in data 15/01/2018 e 13/02/2018, gli immobili in oggetto, risultano in proprietà ai DD.EE. per come di seguito descritto.

L'unità abitativa ubicata in via Milo, distinta catastalmente al **foglio 13 particella 594 (ex part.993) sub. 31**, è pervenuta agli attuali proprietari, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, come segue:

- Con atto di compravendita, Notaio Corsaro Daniela, del 29/03/2007 rep. 51709/12925, atto registrato a Catania il 20/03/2007 al n.5559 serie 1T, **dotato di doppia trascrizione** del 30/03/2007 ai nn.23395/13244 e nn.23396/13245, per il diritto di nuda proprietà pari ad un terzo indiviso da potere di [REDACTED] e per il diritto di usufrutto sull'intero da potere di [REDACTED].
- Quanto alla quota di 1/3 di nuda proprietà a ciascuno dei DD.EE., per successione in morte di [REDACTED], titolare della nuda proprietà. La successione di [REDACTED] [REDACTED] risulta registrata presso l'Ufficio del Registro di Catania il 27.03.2007, den. n. 22 vol. 384/7, e trascritta il 26/04/2010 ai nn.25801/14254. L'accettazione tacita di eredità decuius [REDACTED] è stata trascritta il 30/03/2007 ai nn.23395/13244.



Le unità abitative ubicate in via Palermo, distinte catastalmente al **foglio 28 particella 509, subb.1 e 2**, oggi unificate in unica unità abitativa, sono pervenute a [REDACTED], per la piena proprietà, con atto di compravendita redatto dal Notaio Emanuele Magnano di San Lio, il 27/12/2010, rep. 48947/13952, atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 29/12/2010 ai nn.69306/44169.

Ai fini della verifica del regime patrimoniale, da informazioni assunte presso l'ufficio anagrafe di Catania, [REDACTED] risulta celibe e [REDACTED] [REDACTED] risulta nubile.

3.4 Quesito d.

accerti l'esatta provenienza dell/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, si riporta quanto segue:

L'unità abitativa ubicata in via Milo, distinta catastalmente al foglio 13 particella 594 (ex part.993) sub. 31, è pervenuta agli attuali proprietari, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, come segue:

- Con atto di compravendita, Notaio Corsaro Daniela, del 29.03.2007 rep. 51709/12925, atto registrato a Catania il 20/03/2007 al n.5559 serie 1T, **dotato di doppia trascrizione** del 30/03/2007 ai nn.23395/13244 e nn.23396/13245, per il diritto di nuda proprietà pari ad un terzo indiviso da potere di [REDACTED] e per il diritto di usufrutto sull'intero da potere di [REDACTED] (deceduta il 16/12/2012).

[REDACTED] Quanto alla quota di 1/3 di nuda proprietà a ciascuno dei DD.EE., per successione in morte di [REDACTED], titolare della nuda proprietà. La successione di [REDACTED] [REDACTED] risulta registrata presso l'Ufficio del Registro di Catania il 27.03.2007, den. n. 22 vol. 384/7, e trascritta il 26.04.2010 ai nn.25801/14254. **In data 30/03/2007 è stata trascritta ai nn.23395/13244 l'accettazione tacita di eredità decuius** [REDACTED] [REDACTED]

L'immobile è a sua volta giunto a [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà, in forza della stessa successione per morte di [REDACTED], trascritta il 26.04.2010 ai nn.25801/14254.

L'immobile è giunto [REDACTED], per la nuda proprietà, con atto di donazione del Notaio Fabrizio Grassi, del 19.06.1980 rep. 23965, atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 16.07.1980 al n. 22659 del registro particolare, da potere di



████████████████████ (nato il 01/05/29), titolari della piena proprietà, che si riservano l'usufrutto vitalizio.

L'immobile è pervenuto in piena proprietà ad ██████████ (nato il 01/05/29), senza indicazione nella nota del regime patrimoniale, per atto di compravendita del 26.03.1976, rogante Notaio Mariano Rocuzzo, atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 01/04/1976 al n. 8852 del registro particolare.

Le unità abitative ubicate in via Palermo, distinte catastalmente al foglio 28 particella 509 subb. 1 e 2, sono pervenuti a ██████████, per la piena proprietà, con atto di compravendita redatto dal Notaio Emanuele Magnano di San Lio, il 27/12/2010, rep. 48947/13952, atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 29/12/2010 ai nn.69306/44169, da potere di ██████████, per la quota di 4/6 per il diritto di proprietà; ██████████, per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà e ██████████, per la quota di 1/6 in regime di bene personale.

Gli immobili sono a sua volta pervenuti a ██████████ per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà, ██████████ per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà e ██████████ per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà, per successione in morte di ██████████ deceduta il 04.03.2002, titolare della quota di 1/2 per il diritto di proprietà, come da denuncia di successione n.21 vol.152 del 18.02.2004, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 02.08.2007 ai nn.56487/32708.

Si segnala accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 27.01.2011 ai nn.4218/3079. Si sottolinea come nella trascrizione di accettazione tacita la quota in diritto di proprietà a ██████████ risulta di 4/6 ed il decuius ██████████ risultava in proprietà per la quota di 1/1.

Sulla scorta sempre del certificato notarile e delle ispezioni ipotecarie, gli immobili erano pervenuti a ██████████, per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni, e ██████████, per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni, da potere di ██████████, titolare della quota per 21/126 di piena proprietà in comunione di beni, di ██████████, titolare della quota per 21/126 di piena proprietà in comunione di beni, da ██████████, titolare della quota per 21/126 di piena proprietà in comunione di beni, da ██████████, titolare della quota per 21/126 di piena proprietà in comunione di beni, da ██████████, titolare della quota per 21/126 di piena proprietà in comunione di beni, da ██████████, titolare della quota per 7/126 di piena proprietà, da ██████████, titolare della quota per 2/126 di piena proprietà in



comunione di beni, da [REDACTED], titolare della quota per 2/126 di piena proprietà in comunione di beni, da [REDACTED], titolare della quota per 2/126 di piena proprietà in comunione di beni, da [REDACTED], titolare della quota per 2/126 di piena proprietà in comunione di beni, da [REDACTED], titolare della quota per 2/126 di piena proprietà in comunione di beni, [REDACTED] per 2/126 di piena proprietà in comunione di beni e da [REDACTED], titolare della quota per 2/126 di piena proprietà in comunione di beni, per atto di compravendita del 18.05.1994, rogante Notaio Giuseppe Reina, rep. 5890/2932. Atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 02.06.1994 ai nn.18242/13470.

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 procedente;

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva, quale documentazione messa agli atti, la certificazione notarile redatta dal dott. Casarini Francesco datata 20/10/2016 e gli atti del procedimento. Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza.

Si informa come lo scrivente in data 07/01/2018 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, accesso agli atti relativi ai provvedimenti edilizi del fabbricato in via Milo, e nessuna informazione in merito ai fabbricati in via Palermo (ad eccezione dell'esito negativo di ricerca presso l'archivio storico del Comune), nonostante i solleciti effettuati presso gli uffici interessati, per l'espletamento dell'incarico si è potuto far riferimento esclusivamente alle informazioni verbali reperite presso tali uffici a seguito di sole ricerche informatiche condotte dai funzionari comunali (Condomo Edilizio, Antiabusivismo e Controllo, C.E. ed autorizzazioni, Edilizia Libera, D.I.A., S.C.I.A.).

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 della certificazione notarile redatta dal dott. Casarini Francesco in data 20/10/2016, e delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente in data 15.01.2018 e 13/02/2018, sui beni in oggetto, si riscontra quanto segue.

Immobile identificato al foglio13 particella 594 (ex 993) sub.31.



- **Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 03/10/2016** ai nn.28148/36741, nascente da pignoramento immobiliare, emesso da Corte di Appello di Catania – UNEP il 29/07/2016 Rep.8472, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA, per la quota di 1/1, contro [REDAZIONE].

Da ispezione del foglio 13 particella 993 (oggi 594) sub.31, si evince inoltre:

- **Iscrizione del 29/12/2010 ai nn.14975/69307**, di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 27/12/2010 Rep.48948/13953, rogante Notaio Magnano di San Lio, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA, contro [REDAZIONE], per un montante ipotecario di €399.243,76, con sorte capitale di €199.621,88, e durata di anni 30.
- Oltre al medesimo verbale di pignoramento già riportato per il foglio 13 particella 594 sub.31.

Immobili identificati al foglio 28 particella 509 subb. 1 e 2.

- **Iscrizione del 29/12/2010 ai nn.14975/69307**, di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 27/12/2010 Rep.48948/13953, rogante Notaio Magnano di San Lio, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA, contro [REDAZIONE], per un montante ipotecario di €399.243,76, con sorte capitale di €199.621,88, e durata di anni 30.
- **Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 03/10/2016** ai nn.28148/36741, nascente da pignoramento immobiliare, emesso da Corte di Appello di Catania – UNEP il 29/07/2016 Rep.8472, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA, per la quota di 1/1, contro [REDAZIONE].

Dall'ispezione si riscontra inoltre una iscrizione del 26/03/2009 ai nn.5308/18949, Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, Repertorio 147053/2008 del 20/02/2009, Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73, con la seguente annotazione n. 1476 del 28/02/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE).

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;

Le unità immobiliari risultano così identificate al catasto fabbricati del Comune di Catania:



Unità immobiliare in via Milo

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	594	31	1	A/2	4	5 vani	Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq	€568,10
Indirizzo	Via Milo civ. 28 piano 1							
	Situazione degli intestati							
							Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	

L'unità immobiliare risulta così distinta per variazione di bonifica identificativo catastale (n.67492.1/2011) del 25/10/2011, protocollo n.CT0492705 in atti dal 25/10/2011. Antecedente a tale variazione l'immobile risultava identificato al foglio 13 particella 993 sub.31, e risultava tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Unità immobiliare in via Palermo

Le unità immobiliari in via Palermo risultavano identificate, così come riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, al foglio 28 particella 509 subb. 1 e 2:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	509	1	1	A/4	3	2,5 vani	Totale: 37 mq Totale escluse aree scoperte: 37 mq	€72,30
Indirizzo	Via Palermo civ. 254 A piano T							
	Situazione degli intestati							
							Proprietà per 1/1	

L'unità immobiliare risulta così distinta per variazione identificativi per allineamento mappe del 22/11/2007, protocollo n.CT0512213, in atti dal 22/11/2007 (n.42863.1/2007). Antecedente a tale variazione l'immobile risultava identificato al foglio 28 particella 509 sub.1, graffato con la particella 587, e risultava tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	509	2	1	A/4	4	2,5 vani	Totale: 43 mq Totale escluse aree scoperte: 43 mq	€85,22
Indirizzo	Via Palermo civ. 254 B piano T							
	Situazione degli intestati							
							Proprietà per 1/1	

L'unità immobiliare risulta così distinta per variazione a seguito di aggiornamento planimetrico del 04/05/2007, protocollo n.CT0087755, in atti dal 04/05/2007 (n.17094.1/2007), con la seguente annotazione di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9037/1962. L'immobile risultava tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Da informazioni assunte presso l'URP degli uffici catastali la variazione ha interessato solo gli aspetti metrici e non risulta presentata aggiornamento planimetrico.



In merito all'immobile di via Palermo, a seguito di sopralluogo si è rilevata la presenza di un organismo edilizio totalmente difforme da quanto desumibile dalle planimetrie catastali. Questo risulta oggi costituito da una porzione a ovest (riferimenti cardinali come da piani catasto) a due piani fuori terra, dove in origine insistevano le due case terrane, ed un ulteriore corpo di fabbrica a pianta rettangolare, ad una elevazione fuori terra, fuso con il precedente che si estende in direzione est. Tale fusione è stata ottenuta mediante eliminazione della quasi totalità del paramento est del sub.2 e la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica.



Fabbricato in via Palermo visto dalla corte di pertinenza e dalla via Bartolomeo Grazioli

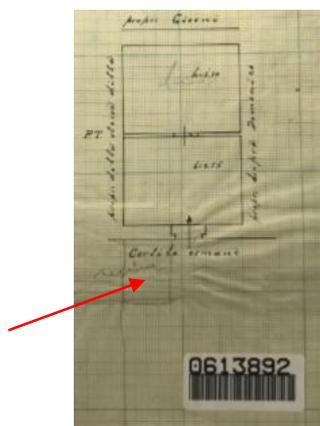
Tale nuova configurazione è stata ottenuta da recenti lavori edili ad opere del D.E., ed in parte ancora in corso di esecuzione (per la porzione ad un solo livello), che secondo quanto dichiarato dallo stesso D.E. sono stati eseguiti in totale assenza di provvedimenti autorizzativi (urbanistici, paesaggistici e del Genio Civile).

Per comprendere l'evoluzione del fabbricato che ne ha determinato la configurazione attuale si riportano le seguenti considerazioni.

Dalla visione delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa catastale, oltre a quanto desumibile dalla consultazione della "busta" presso gli uffici del catasto, e da sola ispezione visiva dei luoghi, si evince come la consistenza originaria dei luoghi era costituita da due case terrane adiacenti, ad una sola elevazione, poste nella porzione più a ovest del lotto ed identificate con i subalterni 1 e 2. Tali manufatti, sulla base di quanto desunto dalla scheda di accertamento e classamento n.59982 del 27/07/1947, possono essere ascritti a data antecedente il 1947. In tale scheda la consistenza del sub.2, corrispondente alla casa terrana di sinistra, risultava costituita da due soli vani, con unica apertura in corrispondenza dell'ingresso, oltre ad un accessorio diretto (probabile cucina) con cortile comune con il sub.1.



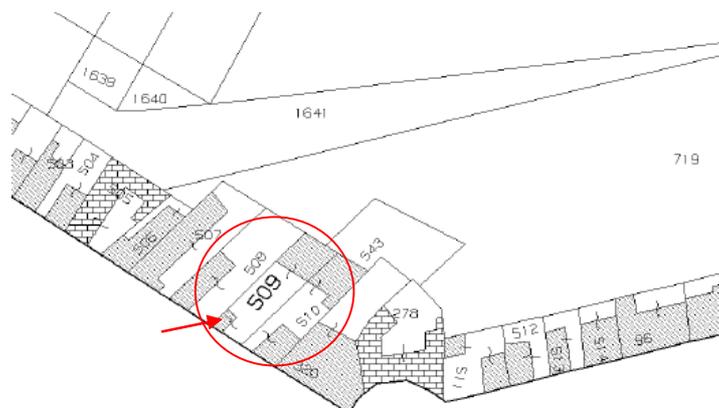
Dalla visione della planimetria catastale di tale subalterno, presentata in data 01/01/1962, oltre ai due vani sopra citati si scorge una nota grafica che lascia ipotizzare la presenza di un piccolo corpo di fabbrica in aderenza alla casa terrana sul lato est (tale corpo di fabbrica sembrerebbe riportare la dicitura cucina in coerenza con quanto indicato nell'accertamento del 1947).



Plani catasto sub.2 con evidenziata la nota grafica

Ovviamente dalla nota grafica non è possibile stabilire l'effettiva consistenza di tale corpo di fabbrica, ma sicuramente questi possedeva dimensioni tali da garantire l'accesso al sub.2 dall'apertura est.

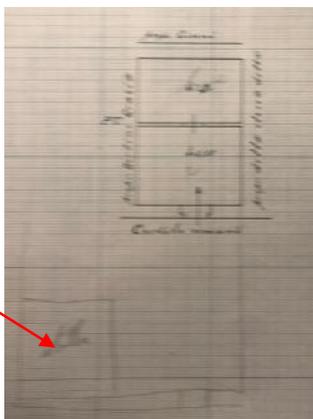
Dalla visione della planimetria catastale del subalterno 1, originaria casa terrana di destra, costituita da due vani, con unica apertura in corrispondenza dell'ingresso, si scorge anche in questo caso la presenza di una nota grafica che lascia ipotizzare la presenza di un corpo di fabbrica in corrispondenza dell'angolo a sud-est del lotto a ridosso del muro di cinta su via Palermo, come riscontrabile nell'estratto di mappa.



Dettaglio estratto di mappa e del fabbricato a est oggi demolito



Tale manufatto non risulta più esistente essendo stato demolito, sempre sulla scorta delle informazioni assunte in fase di sopralluogo, per far posto a dei recinti al cui interno sono ospitati i cani dello stesso D.E.



Da Sx, piani catasto sub.1 con evidenziata la nota grafica, rappresentazione fotografica dell'area interessata dal fabbricato demolito oggi occupata dalle gabbie metalliche e vista satellitare del 06/09/2010 dove il fabbricato oggi demolito risultava ancora visibile

Le originarie case terrane (subb.1 e 2) presentavano quindi copertura a tetto a due falde, probabilmente con altezza di gronda ed al colmo uguale a quella dell'adiacente fabbricato a destra, proprietà di altra ditta, come desumibile dall'immagine satellitare seguente.



Originaria copertura a tetto dei subb.1 e 2 in quota con quella dell'adiacente fabbricato di altra ditta

Se ne deduce che l'attuale porzione di fabbricato ad ovest è stata ottenuta dall'unificazione delle originarie case terrane subb.1 e 2, mediante la demolizione del setto murario comune e conseguente sopraelevazione. E' stato quindi realizzato il piano primo mediante costruzione di un solaio, che da informazioni assunte in loco, presenta struttura in acciaio ed è sorretto dai muri perimetrali oltre che da tre pilastri, sempre in acciaio, disposti in linea lungo la direttrice dell'originario setto che delimitava le due case terrane.





Vista dell'intradosso del solaio del piano primo e della pi lastratura di sostegno

Per la realizzazione del piano primo si è quindi determinata una consistente sopraelevazione della copertura come visibile dalle immagine seguenti.



Vista satellitare al 09/2017 in cui si evince la sopraelevazione del fabbricato in origine costituito dai subb. 1 e 2



Vista della sopraelevazione rispetto al fabbricato adiacente di altra ditta

Tale sopraelevazione sulla base di ricerca condotta attraverso immagini satellitari è stata probabilmente realizzata dopo il 31/07/2016.

In merito alla porzione di fabbricato al solo piano terra, con sviluppo ovest-est, che si congiunge con la porzione a due piani sopra citata si riscontra quanto segue.

Dalla visione della cartografia del 1978 il fabbricato al solo piano terra posto nel confine a sud del lotto ne occupava la parte mediana e non risultava collegato alle originarie case



terrane se non per la successiva realizzazione di una copertura precaria realizzata con pannelli autoportanti (termo copertura).



Stralcio aerofotogrammetria al 1978 e dettaglio della porzione di fabbricato ad una sola elevazione come appariva prima dell'avvio dei lavori ad opera del D.E.

Tale manufatto nella porzione più a ovest presenta tracce di muratura di vecchia fattura, costituita da pietrame lavico e malta di calce, mentre la parte più a est, di altezza inferiore alla precedente, risulta realizzato con blocchi di cls vibrato (oltre ad una struttura di rinforzo in cemento armato), quindi di più recente realizzazione. Le coperture erano ad una falda con manto in coppi e canali ed a dire del D.E. realizzate su struttura di supporto lignea.

In conseguenza dei lavori edili avviati dal D.E. è stata demolita la copertura a tetto di tale manufatto, realizzato un nuovo corpo di fabbrica di collegamento con la porzione a ovest a due piani, con struttura realizzata in blocchi di laterizio forato, e realizzata una nuova copertura di tipo piana, per tutta la stecca che si è venuta e generare. Tale copertura risulta costituita da putrelle metalliche e tavelloni con sovrastante massetto in cls. La parte estradossale di tale copertura è oggi un terrazzo, con lavori ancora in corso di esecuzione, accessibile dal piano primo.



A Sx vista delle porzioni oggetto di ampliamento ed a Dx vista del nuovo solaio costituito da lame e tavelloni

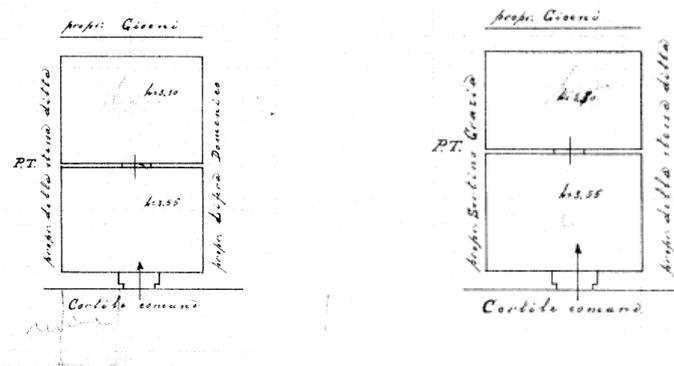




Vista configurazione attuale del fabbricato in via Palermo ex subb.1 e 2

Da ricerche condotte presso l'archivio storico del comune non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi a nome dei proprietari che si sono succeduti nel tempo a partire da quello originario desunto da ricerche catastali. Nessuna altra informazione è stato possibile reperire presso altri uffici del Comune.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali delle originarie case terrane ed un elaborato grafico che rappresenta le superiori ipotesi edificatorie (orientamento come da piani catasto). Si ribadisce come quanto rappresentato nel grafico seguente è da considerarsi come mera ipotesi di edificazione, desunta dai soli dati catastali, dalle informazioni reperite in fase di sopralluogo e dalle immagini satellitari dal 2002 al 2017.



Da Sx piani catastale Sub2 ed 1





Ipotesi edificatorie

Di seguito si descrivono le difformità riscontrate tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi dei cespiti oggetto della presente perizia.

Unità abitativa in via Milo civ.28.

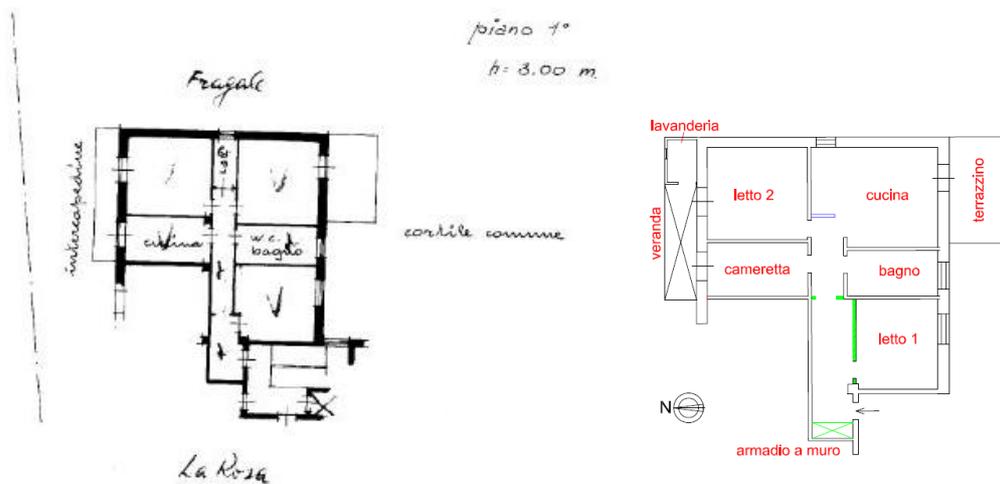
In merito all'appartamento in via Milo si riscontrano le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

- diversa distribuzione interna per unificazione del vano a sud-est oggi cucina con l'originaria lavanderia e porzione del corridoio, con conseguente realizzazione di un muretto in prossimità della porta di accesso al vano 2;
- Arretramento della porta nel corridoio verso ovest;
- Modifica del tracciato della parete nord del vano letto 1, oggi privo della risega in corrispondenza della porta.

Si sottolinea inoltre come nella planimetria catastale non sia riportata la lavanderia esterna in muratura in corrispondenza del balcone a nord, piccolo vano dotato di finestrella comune a tutti i piani del fabbricato, presente negli elaborati assentiti, ed ancora la veranda in alluminio e vetratura che chiude la restante superficie del balcone a nord. A terminazione ovest del corridoio è stata inoltre realizzato un armadio che racchiude al suo interno il quadretto elettrico.

Si riporta di seguito il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.





A SX Planimetria catastale del Fg.13 part.594 sub.31 – A DX schema planimetrico stato dei luoghi

Unità abitativa in via Palermo civ.254.



Configurazione attuale unità abitativa in via Palermo

A seguito delle attività edili effettuate e quelle in corso di esecuzione, ad opera del D.E., si è determinato un organismo edilizio totalmente differente da quanto desumibile dalle planimetrie catastali. Dalle originarie unità abitative ad una sola elevazione, identificate catastalmente con due subalterni adiacenti ed indipendenti (subb.1 e 2), è stata ottenuta la porzione attuale a due elevazioni, mantenendo solo parte dei muri perimetrali. Gli interventi edilizi hanno infatti demolito la muratura che in origine delimitava i due subalterni e la quasi totalità del paramento ad est del sub.2 per consentire l'ampliamento, verso est, al corpo di fabbrica al solo piano terra.



L'attuale configurazione dell'unità abitativa presenta nella porzione ad ovest al piano terra un unico grande vano, con altezza netta di circa 2,50 metri, di forma pressappoco quadrata, con wc nell'angolo a sud-ovest ed un'area ingresso ad est. Dall'area ingresso si raggiungerà la restante porzione del piano terra, corpo di fabbrica ad una sola elevazione, ancora oggetto di lavori edili, mediante un vano porta, oggi chiuso con un pannello di legno. In tale porzione sarà realizzato altro vano soggiorno ed un wc. Al piano primo sono presenti tre vani letto, un wc ed un corridoio. Tutti gli ambienti presentano aperture esterne sia sulla corte di pertinenza che su area esterna a ovest, non riportate nelle originarie planimetrie catastali.

Ne deriva che le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali sono fusione, ampliamento, diversa distribuzione interna ed apertura di nuove finestre, quindi la definizione di un organismo edilizio del tutto difforme a quanto riportato nella documentazione catastale.

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;

In merito al fabbricato ubicato in via Milo, su cui insiste il cespite identificato al fg.13 part.594 (ex particella 993), sub.31, si riporta a seguire l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Catania in data 15/01/2018 con prot. 18081.

SI CERTIFICA

che l'immobile, individuato al NCT fg. 13 particella 594, di cui all'istanza dell'ing. 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 594	Zona "D"	Artt.11, 14, 15, 16ter

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

- ricade dentro il perimetro della **Zona omogenea "B"** ;
- si trova nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.



In merito alle originarie particelle ubicate in via Palermo ed identificate al fg.28 part.509 subb.1 e 2., si riporta a seguire l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Catania in data 15/01/2018 con prot. 18094.

SI CERTIFICA

che l'immobile, individuato al NCT fg. 28 particella 509, di cui all'istanza dell'ing. Leone Giuseppe, salvo più esatti confini da verificarsi in sede di Assegno di Linea e di Livello, rientra nel PIANO di Zona "NESIMA INFERIORE" ed è tipizzato come segue:

"SEDE STRADALE" e "VINCOLO ASSOLUTO" (fascia rispetto strada).

Inoltre ricade:

- dentro il perimetro della **Zona omogenea "C"** ;
- in zona interessata da Pericolosità Idraulica P2 – Pericolosità moderata – e da Rischio Idraulico R3 – Rischio elevato;
- in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004, art.134 comma 1 b) e art. 142 comma 1 lettera c) - fiumi, torrenti, corsi d'acqua per una fascia di 150 metri (Vallone acquicella);
- ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

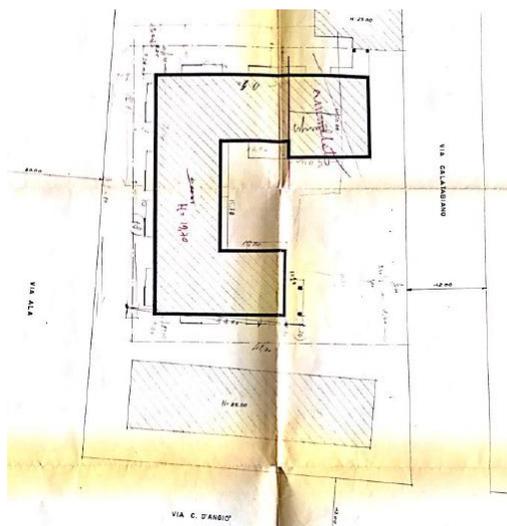
3.9 Quesito i.

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;

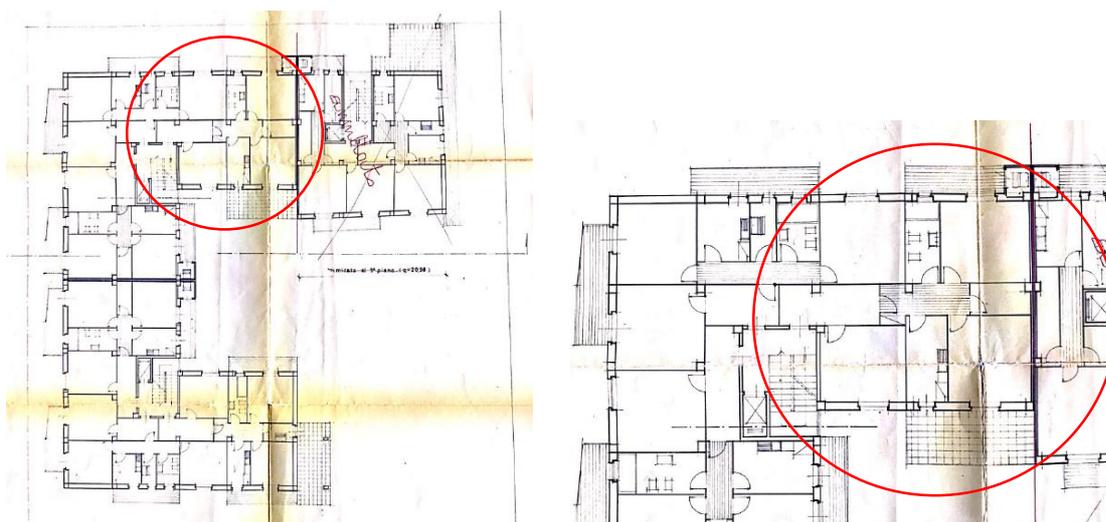
Unità abitativa in via Milo

L'appartamento in via Milo è ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale multipiano, costituito da due scale A e B con ingresso rispettivamente da via Milo 26 e 28. Tale fabbricato è stato realizzato con provvedimento del Sindaco emesso il 21/08/1963 n.1485 in ditta a [REDACTED]. Il provvedimento, condizionato, autorizzava l'esecuzione delle opere in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 11/06/1963, con le modifiche in rosso ivi apportate e come visibile nel grafico seguente. Tale esclusione era riferita alla porzione di fabbrica a est, prospettante la via Calatabiano.





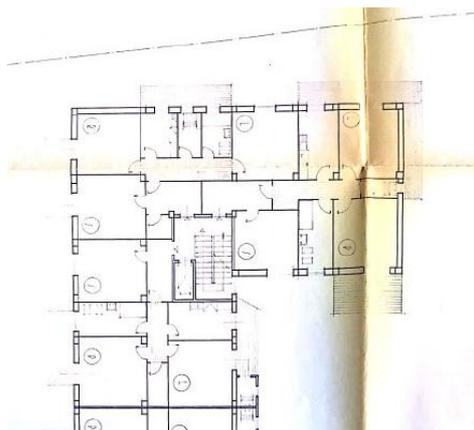
Planimetria generale approvato dalla Commissione Edilizia l'11/06/1963 con evidenziata in rossa la parte annullata



A Sx pianta piano primo del progetto approvato dalla Commissione Edilizia l'11/06/1963, ed a Dx dettaglio della planimetria del cespite in oggetto

Successivamente in data 13/05/1964 con prot.23641, è stata presentata istanza per la sopraelevazione e varianti interne del fabbricato. In data 28/05/1965 con n.678 è stato emesso un provvedimento del Sindaco che ha di fatto disposto il diniego al progetto di variante.





Stralcio pianta piano tipo progetto di variante

In data 04/07/1969 è stata quindi rilasciata l'autorizzazione di abitabilità della palazzina, ad esclusione di alcune unità abitative, che non contempla quella in oggetto, e dell'ultimo piano realizzato abusivamente. Dall'autorizzazione di abitabilità l'unità abitativa oggetto della presente perizia risultava costituita da tre vani e cinque accessi (ingresso – corridoio – cucina – bagno – ripostiglio) con lavanderia nel ballatoio.

Si riportano di seguito le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e gli elaborati del progetto assentito:

- Il vano a sud-est, oggi cucina soggiorno, risulta unificato con l'adiacente piccolo vano a nord e con porzione di corridoio (per come già evidenziato nel confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi).
- L'apertura esterna dell'attuale wc (nell'elaborato di progetto cucina), in conformità alla planimetria catastale, è oggi una finestra mentre negli elaborati assentiti tale apertura era una portafinestra che immetteva sul terrazzino a sud. Il terrazzino presentava quindi maggiore dimensione rispetto allo stato attuale dei luoghi.
- L'apertura dell'attuale cameretta a nord, catastalmente cucina ed in progetto wc, è oggi una portafinestra, in coerenza alla planimetria catastale. Tale apertura negli elaborati assentiti risulta una finestra.
- A seguito di sopralluogo è stata inoltre rilevata la presenza di una finestrella nel paramento esterno a est dove insisteva originariamente in piccolo vano oggi unificato con la cucina soggiorno. *In merito a tale finestrella dall'atto di compravendita del 26/03/1976 si evince come questa sia stata aperta dalla precedente proprietaria poiché prospettante su sua proprietà e che si obbliga a*



chiuderla a cura e spesa del compratore (██████████ 01/05/1929) su richiesta della venditrice.

Si sottolinea come la modifica del terrazzino a sud, e l'attuale configurazione delle aperture a nord e sud (trasformazione di finestre in portafinestra e viceversa) interessano tutti i piani del fabbricato. In considerazione dell'autorizzazione di abitabilità del 04/07/1969, conseguente al sopralluogo dei tecnici comunali, ed alla planimetria catastale presentata il 16/12/1968 (antecedente l'abitabilità), dove risultavano già rappresentate le variazioni delle aperture esterne a nord e sud e l'effettiva consistenza del terrazzino a sud, si ritiene di non applicare per tali variazioni deprezzamenti al valore del bene.

Unità abitativa in via Palermo nella configurazione attuale

In merito alle originarie case terrane ubicate in via Palermo 254, identificate con i subalterni 1 e 2, da ricerche condotte presso l'archivio storico del Comune di Catania, per tutti i nominativi dei proprietari che si sono succeduti nel tempo ed i nominativi dedotti dall'accertamento catastale e classamento del 1947, come da comunicazione via mail del 20/02/2018 trasmessa dall'Archivio Storico del Comune di Catania, non è stata trovata alcuna pratica edilizia, per cui non è possibile esprimersi in merito alla rispondenza della costruzione originaria alle previsioni di progetto che, per quanto possibile accertare, risulterebbero antecedenti il 1947.

Come già descritto nei capitoli precedenti le originarie case terrane subb.1 e 2, sono stati oggetto di radicali interventi edilizi che hanno determinato un organismo edilizio totalmente differente dalla configurazione originaria, se pur porzioni di questi risultavano già preesistenti.

In merito alla nuova configurazione del fabbricato il D.E. ha dichiarato durante il sopralluogo che tutti i lavori eseguiti, e quelli in corso di esecuzione, risultano privi di titoli abilitativi e non sono state preventivamente presentate istanze presso gli uffici competenti.

Se ne deduce che la nuova consistenza è da considerarsi nella sua interezza abusiva.

Si sottolinea come lo scrivente in data 07/01/2018 ha fatto richiesta via PEC al Comune di Catania al fine di ottenere, per i cespiti oggetto della presente perizia, 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. Non avendo ottenuto riscontro, nonostante i



solleciti presso gli uffici interessati, si riportano di seguito le sole informazioni verbali reperite presso gli uffici competenti.

Dalle sole informazioni verbali reperite a seguito **ricerche informatiche** effettuate dai funzionari degli Uffici Condono Edilizio, Antiabusivismo e Controllo, C.E. ed autorizzazioni, Edilizia Libera, D.I.A., S.C.I.A., sia per il fabbricato e sia a nome degli attuali proprietari che dei precedenti, non risultano presentate istanze in sanatoria, o procedure autorizzative in genere, e tantomeno rilasciati provvedimenti abilitativi.

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;

Il merito all'unità abitativa in via Milo questi insiste su fabbricato realizzato con provvedimento del Sindaco del 21/08/1963 n.1485 e successiva autorizzazione di abitabilità del 04/07/1969. Per le difformità riscontrate si rimanda al capitolo seguente.

Con riferimento all'unità immobiliare in via Palermo nell'attuale consistenza, totalmente difforme da quanto desumibile dalle planimetrie catastali, come dettagliatamente descritto nei capitoli precedenti, sulla scorta delle informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, con riferimento inoltre ai vincoli riportati nel certificato di destinazione urbanistica ed in considerazione dell'aumento di volume realizzato, non si ravvisano a parere dei tecnici consultati i presupposti per la sanabilità di quanto realizzato.

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;

Sulla base delle informazioni assunte presso gli uffici competenti, in merito al fabbricato abusivo di via Palermo, ex unità abitative identificate al foglio 28 particella 509 subb.1 e 2, il bene pignorato non si trova nelle condizioni previste dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 e art. 40 comma 6° della L. 47/85 essendo le ragioni del credito successive alla legge sull'ultimo condono del 2003 per cui l'immobile non può essere sanato o condonato ai sensi del D.L.269/2003.

Sulla base di quanto sopra ai fini della definizione del valore a base d'asta dell'immobile in oggetto, considerato che una eventuale azione amministrativa da parte dell'Ufficio Antiabusivismo in conseguenza di accertamento edilizio, comporta l'ingiunzione di



demolizione delle opere abusive, la cui mancata esecuzione determina l'acquisizione gratuita dell'area ad opera degli Enti Pubblici territoriali, di concerto con il Giudice, si è stabilito di considerare del bene esclusivamente il "valore d'uso", ovvero quel valore che viene attribuito ad un immobile, in questo caso adibito a civile abitazione, dal vivere in esso e dall'utilizzarlo in quanto abitazione.

Appare chiaro, dunque, che ai fini cautelativi verrà applicata una percentuale di deprezzamento che tiene conto della possibilità di una eventuale azione amministrativa da parte degli enti preposti e quindi di una eventuale ordinanza di demolizione. Tale deprezzamento tiene conto inoltre dei costi in caso di esito positivo dell'istruttoria (quali sanzioni, oneri, oblazioni, costo di costruzione, diritti, spese tecniche, etc. richiesti dagli Enti preposti). Alla luce delle superiori premesse si è ritenuto di applicare un deprezzamento pari al 50% del valore stimato.

Si sottolinea come da sole informazioni verbali acquisite per ricerca informatica effettuata dai funzionari dell'ufficio antiabusivismo del Comune di Catania, in merito agli immobili di via Palermo e Milo, non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

In merito all'immobile di via Palermo lo scrivente ha inoltre preso informazioni presso l'Ufficio Controllo Edilizio del Corpo Polizia Municipale di Catania ed anche in questo caso non sono emerse azioni da parte dell'Ufficio.

Di seguito vengono sintetizzate per l'immobile in via Milo le difformità riscontrate rispetto al progetto assentito ed alla planimetria catastale.

Appartamento in via Milo 28.

- Diversa distribuzione interna e modifica della destinazione d'uso di alcuni vani.
- Realizzazione di una veranda in corrispondenza del balcone a nord.
- Presenza di una finestra in corrispondenza del paramento ad est che se pur riportata nella planimetria catastale non si riscontra negli elaborati assentiti.

Relativamente 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. Si considera una spesa approssimativa complessiva di €1.500,00.

In merito alla presenza della veranda sul balcone a nord si riportano i costi di regolarizzazione ai sensi della L.R. 16 aprile 2003 n.4 e L.R. 14 aprile 2006 n.15, quantificati orientativamente nella sanzione pari a €/mq 25,00 oltre a spese tecniche per presentazione istanza, per un importo complessivo orientativo di circa €700,00.

Con riferimento alla finestra sul paramento ad est, se pur riportata nella planimetria catastale dell'appartamento datata 16/12/1968, quindi antecedente l'autorizzazione di abitabilità del 1969, sulla base di quanto citato nell'atto di compravendita del 26/03/1976, che riporta come tale apertura sia stata realizzata dalla venditrice perché prospiciente su sua proprietà e si obbliga il compratore a chiuderla a proprie spese su richiesta venditrice, ai fini cautelati si considerano i costi di messa in pristino dei luoghi valutati approssimativamente, sulla base dei prezzi riportati nel vigente prezzario della Regione Siciliana, in €1.000. Si sottolinea tuttavia come la chiusura di tale finestra ridurrebbe il rapporto aeroilluminato del vano cucina-soggiorno nella configurazione attuale, per cui se non sono lesi i diritti di terzi è auspicabile una sua regolarizzazione, i cui costi possono essere commisurati a quelli previsti per il ripristino dei luoghi (chiusura della finestra).



Da Sx dettaglio della finestrella ad est e della veranda sul balcone a nord

A seguito della regolarizzazione delle difformità sopra citate si rende inoltre necessario l'aggiornamento docfa che deve inoltre comprendere l'inserimento della lavanderia esterna per come riportata negli elaborati assentiti. Per l'aggiornamento DOCFA allo stato attuale dei luoghi si prevede un costo orientativo di €600,00.

I costi complessivi di regolarizzazione per l'immobili in via Milo possono essere sintetizzati, solo in via approssimativa, in complessivi € 3.800.



3.12 Quesito I.

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;

Con riferimento al fabbricato in via Palermo, come già descritto al capitolo 3.11, essendo l'immobile abusivo e sulla base delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici comunali da considerarsi non sanabile, ai fini della definizione del valore a base d'asta dell'immobile in oggetto si è ritenuto di applicare un deprezzamento pari al 50% del valore stimato.

In mancanza di una risposta alla mia PEC del 07/01/18, con la quale si richiedeva anche conoscere l'esistenza di eventuale emissione di ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, da sole informazioni verbali reperite presso gli uffici competenti a seguito di ricerche informatiche ad opera dei funzionari non sono emerse azioni repressive per il fabbricato abusivo in via Palermo. Le informazioni sono state attinte dall'ufficio antiabusivismo del Comune di Catania e dall'Ufficio Controllo Edilizio del Corpo Polizia Municipale di Catania.

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;

Per le unità immobiliare in oggetto non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti oltre a quelli riportati nel precedente cap.3.6.

In merito agli aspetti condominiali questi interessano solo l'appartamento in via Milo.

Sulla base delle informazioni ottenute dall'Avv. G. G., nella qualità di amministratore di condominio, per il suddetto immobile non risultano esserci formalità, vincoli e oneri gravanti di forma condominiale.

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;

Cfr. punto 3.13.

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;

L'immobile ubicato in via Milo fa parte di un condominio con amministratore l'avv. G.G.



Sulla base delle informazioni reperite dall'amministratore del condominio, le spese condominiali ammontano a € 66,36 a bimestre per un totale annuo pari a € 398,16 e tali versamenti risultano regolari sino al dicembre 2017.

Lo stesso amministratore ha informato lo scrivente che nella prossima riunione di condominio dovranno essere deliberati i lavori condominiali per il rifacimento delle facciate e del terrazzo di copertura, ed inoltre i lavori relativi ai frontalini e sottoballatoi dei balconi, questi ultimi a carico dei singoli proprietari. In merito a tali lavori, non ancora deliberati, non sono state fornite informazioni sulla spesa prevista.

La valutazione tuttavia tiene conto dello stato di manutenzione e conservazione rilevato.

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'unità abitativa sita al piano primo di via Milo civ. 28, distinta al fg.13 part.594 sub.31, è abitata dalla sig.ra [REDACTED], madre dei DD.EE.
- L'unità abitativa di via Palermo civ. 254, ex fg.28 part.509 subb.1 e 2, risulta essere occupata dal D.E. [REDACTED].

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 alloro adeguamento;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in via Milo civ.28 e via Palermo civ.254 in Catania.

L'immobile in via Milo è riportato al N.C.E.U. del comune di Catania al foglio13 particella 594 sub.31, con categoria A/2. Questo è ubicato al primo piano ascensorato di un edificio condominiale multipiano. Il fabbricato realizzato con provvedimento del 1963, presenta struttura in cemento armato e finitura esterna ad intonaco con tonachino colorato.

Esternamente il fabbricato si presenta con finiture risalenti al periodo di edificazione, si riscontrano inoltre stati patologici nella parte intradossale dei balconi ed in corrispondenza dei frontalini e gli intonaci, e le finiture in ceramica in parte mancanti, risultano datati.



Le parti comuni interne, androne, corpo scala, ascensore, sono in discreto stato di conservazione.



Dettaglio stato di conservazione delle finiture esterne

Il fabbricato insiste in una zona periferica di Catania di tipo residenziale, a circa 900 metri si trova la cittadella universitaria, a circa 650 metri la Circonvallazione ed a circa 300 metri è l'ospedale San Luigi.

Nel raggio di circa 200 metri vi sono attività commerciali di vario genere e la zona risulta ben servita dai mezzi pubblici di superficie ed a circa 200 metri è la stazione della metropolitana "stazione Milo".

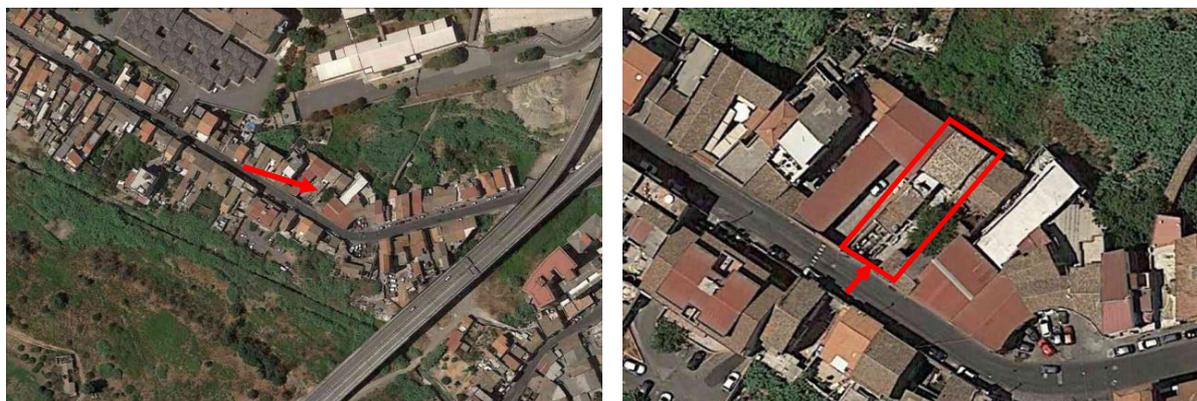
L'appartamento ha due soli affacci, uno sulla corsia condominiale scoperta di accesso all'androne ed uno su cortile interno.



Localizzazione del fabbricato e posizione della cittadella universitaria



L'immobile in via Palermo è oggi un'unica unità abitativa, avente accesso dal civ.254 della via Palermo. Tale configurazione è stata ottenuta per fusione ed ampliamento di due originarie case terrane censite al foglio 28, particella 509, subb. 1 e 2, con categoria A/4. L'abitazione presenta una porzione a due piani fuori terra ed una ad una sola elevazione, con corte di pertinenza, ed insiste su un lotto di forma rettangolare.



Da sx localizzazione del fabbricato di via Palermo su vista satellitare – A dx dettaglio localizzazione con indicazione ingresso

La zona è periferica a carattere popolare, servita dai mezzi pubblici. Nelle vicinanze sono presenti più di un istituto scolastico. Nel raggio di 800 metri sono presenti attività commerciali di vario genere ivi compreso gli ipermercati Eurospin e Lidl ed ancora l'innesto all'asse attrezzato di Catania. Nella zona saranno realizzate due nuove stazioni della metropolitana, i cui lavori risultano già in essere.



Rete metropolitana

La struttura portante è di tipo mista, sono state mantenute ove presenti le strutture in muratura originarie, ampliate con strutture in acciaio e cls. Internamente la porzione a due piani risulta completata di recente ed abitata, a meno della posa dei pezzi sanitari del wc al piano terra (tuttavia ivi presenti), ed in ottimo stato di conservazione, mentre quella ad una elevazione si presenta allo stato rustico ed oggetto di lavori di completamento ancora in corso. Esternamente non risultano completate le facciate con affaccio sulla corte di



pertinenza e la pavimentazione del terrazzo a copertura della porzione ad una sola elevazione.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARE

3.18.1 UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DAL CIV. 28 DI VIA MILO

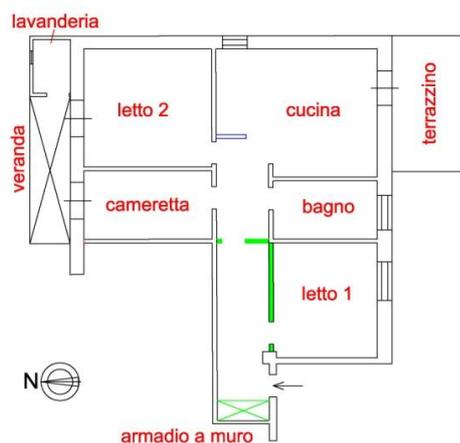
Appartamento al piano primo ascensorato con accesso dal civ. 28 della via Milo (ex via Ala) in Catania.

Classificazione catastale: categoria A/2: abitazione civile.

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

Ultimazione dei lavori di costruzione: 1969 data emissione autorizzazione di abitabilità.

Esposizione: nord, est e sud.



Stato attuale dei luoghi

Distribuzione interna:

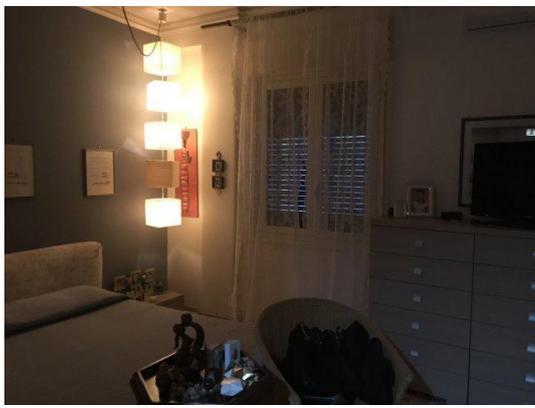
L'appartamento è quello di fronte raggiunto il pianerottolo di piano dalla scala condominiale.

Questo è costituito da un ingresso-corridoio che si sviluppa da ovest verso est e permette di raggiungere una camera a dx dotata di finestra, ed ancora procedendo verso est, il wc a sx ed un camerino a dx, ambedue dotati di apertura esterna, quindi la cucina soggiorno con affaccio su terrazzino a sud e finestra a est, e la seconda camera a nord-est. Dai vani a nord si raggiunge un balcone dove nella parte più a est è presente una piccola lavanderia e la restante superficie risulta chiusa da una veranda in alluminio e vetrate.





Vista dell'ingresso-corridoio a Sx verso est ed a Dx verso ovest con armadio a muro a terminazione



Da Sx vista vano letto 1 ed a Dx vano letto 2

Il wc avente forma rettangolare presenta un gradino in corrispondenza dei servizi e della doccia. Il soffitto risulta ribassato mediante pannelli in cartongesso, con illuminazione incassata, con ulteriore zona ribassata, per motivi architettonici, dove è ubicato il lavabo (l'altezza di tale vano è di circa 2,70 metri per la presenza del controsoffitto e del gradino).



Da Sx vista camerata ed a dx vista del wc





Vista della cucina soggiorno

In corrispondenza del terrazzino a sud, con accesso dalla cucina soggiorno, è presenta un angolo cottura mediante realizzazione di un piccolo forno in muratura. Su tale terrazzo è inoltre presenta la caldaia a metano che alimenta l'impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria dell'appartamento.



Vista del terrazzino a sud e dell'angolo cottura



Nella lavanderia esterna, rivestita in maiolica per un'altezza di circa 1,30 metri, posta in corrispondenza del balcone a nord è presente una pila, un elettrodomestico ed un piccolo soppalco.



Vista della lavanderia e della veranda sul balcone a nord

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio e vetro camera con tapparelle manuali. In corrispondenza della parte esterna sono presenti inferriate metalliche anti intrusione.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione è realizzata in scagliette di marmo ad eccezione, della cameretta e dei servizi, dove è presente un rivestimento in ceramica (nel pavimento della cucina è presente un inserto in ceramica tra il wc ed i vani a nord).

I servizi e la cucina in corrispondenza della zona cottura presentano rivestimento a parete in maiolica. Si riscontra sempre nella cucina-soggiorno un inserto rivestito in pietra naturale in corrispondenza della parete ad est, ed altro inserto in ceramica a pavimento in corrispondenza dell'ingresso a tale vano.



Particolare pavimentazione



Le pareti ed i soffitti dove non rivestiti in maiolica risultano intonacati e dipinti con idropittura o finitura plastica bucciata.

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario; il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. La cucina è dotata di un lavello.
- Nella lavanderia esterna è presente una pilozza e l'attacco per elettrodomestici. Altro punto acqua è presente in corrispondenza del terrazzino.
- Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico posto all'interno dell'armadio a muro a ridosso dell'ingresso. Non è stata fornita la documentazione che attesti la rispondenza dell'impianto elettrico al D.M.37/08 (ex 46/90) e si prevede quindi un deprezzamento pari a **€1.000,00**.
- Nel balcone lato cucina è presente una di caldaia a metano per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria per la quale non è stata fornita alcuna documentazione in merito (verifiche periodiche, etc.).



A sx particolare quadro elettrico ed a dx particolare caldaia sul terrazzino a sud

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione interno, così pure il livello di finiture riscontrati, è nel complesso "discreto" anche in considerazione del fatto che buona parte delle finiture risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato. Non si riscontrano stati patologici degni di rilievo ad eccezione di tracce di scrostamento della dipintura e degradi degli intonaci in corrispondenza dei soffitti dei ballatoi.





Particolare intonaco scrostato nella veranda

Disposizioni igienico-sanitarie: per quanto attiene alle disposizioni in materia igienico-sanitarie, con riferimento al DM 05/07/75, si è appurato che tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne.

Superficie netta dei singoli ambienti:

Vani principali	Superficie (mq)
<i>Letto 1</i>	13,40
<i>Letto 2</i>	15,40
<i>Cucina</i>	22,55
<i>Bagno</i>	6,00
<i>Cameretta</i>	9,20
<i>Corridoio</i>	12,30
Superficie netta appartamento	78,85

Vani accessori	Superficie (mq)
Lavanderia esterna a nord	1,90

Balconi	Superficie (mq)
Superficie Terrazzo a sud	12,80
Balcone a nord (*)	5,25

(*) superficie al netto della veranda



3.18.2 UNITA' ABITATIVA CON ACCESSO DAL CIV. 254 DI VIA PALERMO

Unità abitativa costituita da una porzione a due piani ed una con un solo piano fuori terra con accesso dal civ. 254 di via Palermo in Catania.

Classificazione catastale: Non disponibile, l'immobile deriva da fusione ed ampliamento di originarie case terrane aventi categoria catastale A/4: abitazione di tipo popolare.

L'altezza interna utile: piano terra circa 2,50 metri, piano primo da 2,60 a 3,60 metri riferita alla superficie del perlinato di copertura a due falde.

Ultimazione dei lavori di costruzione: L'abitazione deriva da fabbricati ante '47 (sub.1 e 2). La porzione a due livelli internamente risulta completata di recente, mentre quella ad una sola elevazione è ancora oggetto di lavori edili finalizzati al completamento delle finiture, degli infissi e degli impianti. I prospetti del fabbricato con affaccio sulla corte interna risultano privi dell'intonaco di finitura.

Esposizione (riferita all'orientamento catastale): est ed ovest (est su area esterna di altra ditta e per i restanti lati su corte di pertinenza). La corte presenta accesso diretto dalla via Palermo.

Distribuzione interna:

Il fabbricato presenta uno schema planimetrico ad "L", con la porzione più a ovest, sempre riferita all'orientamento catastale, di forma pressappoco quadrata a due piani fuori terra e la restante al solo piano terra.



L'accesso avviene dalla corte di pertinenza attraverso il civ.254 della via Palermo.



Di tale fabbricato solo l'intera porzione ad ovest, piano terra e primo, e parte di quella al piano terra ad est, come visibile nelle planimetrie precedenti, risulta completata ed abitata, con la restante ancora allo stato rustico, così pure le finiture esterne, oggetto di lavori edili di completamento.

Al piano terra, nella zona abitata, trovano posto un grande ambiente cucina soggiorno, con area ingresso verso est, separata dal restante fabbricato a rustico, da un vano porta, provvisoriamente chiuso con un pannello in legno.

Ritornando al vano principale della zona abitata, nell'angolo a sud-ovest è presente un wc, da completare nella posa dei sanitari, ed in quello a nord-est la scala che conduce al piano primo.

A tale quota è inoltre presente un camino con canna fumaria esterna in acciaio, visibile sul paramento esterno ad ovest.



Vista d'insieme dell'unità abitativa ed a dx dettaglio della porzione abitata e rifinita internamente e della porta d'ingresso

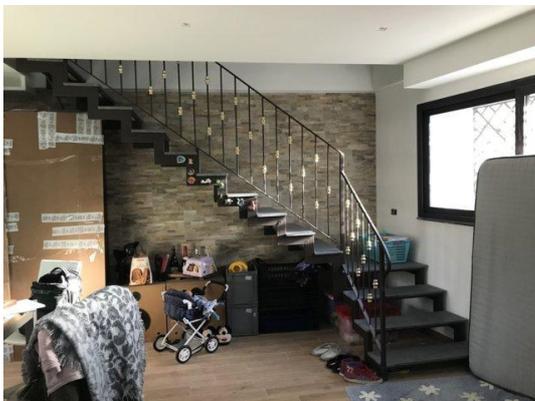


Vista della corte e del cancello di ingresso da via Palermo alla corte di pertinenza





Vista del piano terra della zona abitata



Vista del piano terra della zona abitata



Vista del piano terra della zona abitata





Vista del wc da completare nella posa dei sanitari già in loco

La porzione a rustico è costituita da unico ambiente con servizio e presenta aperture a nord ed ingresso autonomo e risulta collegata alla restante abitazione mediante una porta sul lato ovest (chiusa con un pannello di legno).



Vista della porzione ancora a rustico



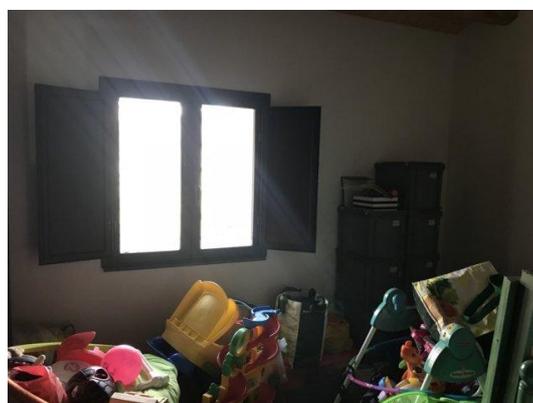
Vista del vano wc nella porzione ancora a rustico



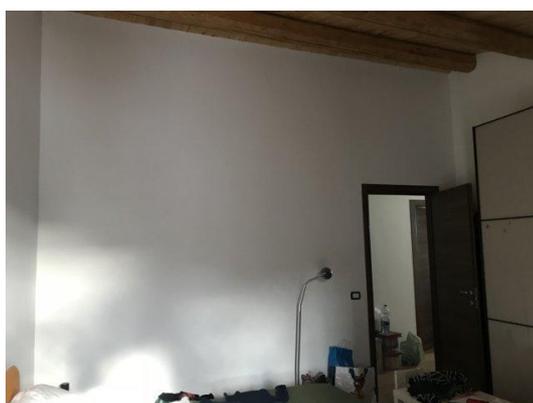
Dalla scala in ferro sopra citata si raggiunge il piano primo avente copertura a tetto a due falde con travi in legno a vista e sovrastante perlinato. Anche tale quota risulta completata ed abitata.

Raggiunto il piano primo ci si immette in un corridoio centrale che permette l'accesso a due camere a ovest e una ad est oltre ad un servizio igienico.

Dalla camera a est si sbarca sul terrazzo la cui superficie è pari a quella dell'intero corpo di fabbrica ad una sola elevazione.



Vista vani a ovest

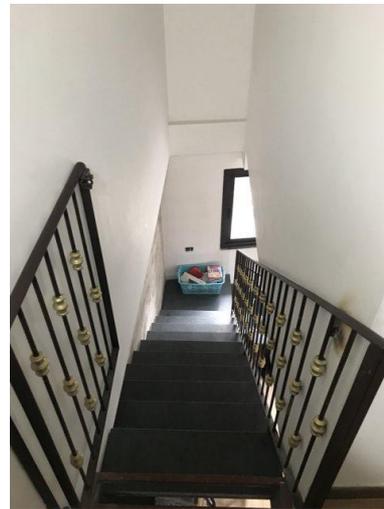


Vista della camera padronale





Vista del wc nelle due direzioni



Vista del corridoio e della scala di accesso

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi interni sono in legno tamburato ad un'anta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, con inferriate esterne, ed in parte dotate di scuri sempre in alluminio. Nella porzione a rustico devono ancora essere posti in opera gli infissi interni ed esterni.

Pavimenti e rivestimenti:

Ad esclusione della parte ancora allo stato di rustico, tutta la pavimentazione sia del piano terra che quella del piano superiore è realizzata in gres porcellanato effetto parquet.

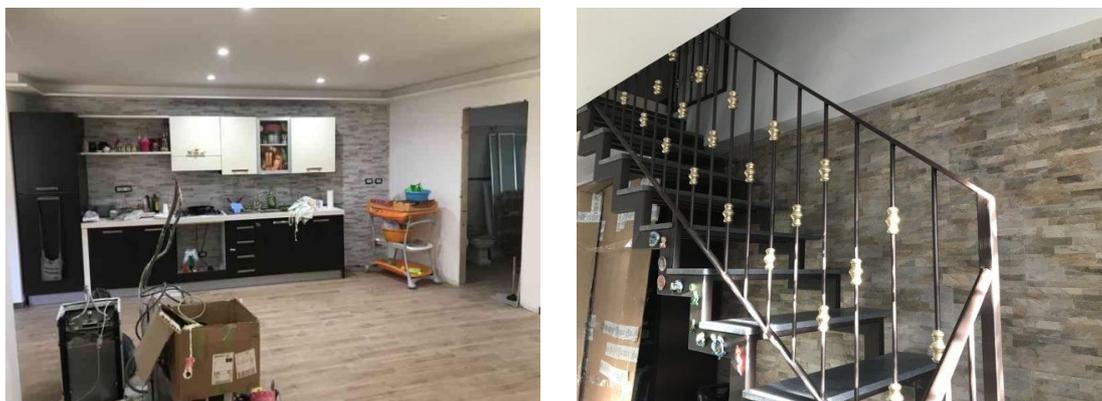
Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura ad eccezione di porzioni al piano terra con rivestimento in ceramica effetto pietra naturale.

I servizi e la zona cottura sono rivestiti in maiolica alle pareti con le restanti superfici intonacate e dipinte.



Il soffitto del piano primo è con struttura lignea a vista mentre quello al piano terra risulta rifinito in cartongesso con velette perimetrali. Il cartongesso è inoltre utilizzato per mimetizzare la struttura portante in acciaio, pilastri e travi, del solaio a calpestio del piano terra. In corrispondenza del controsoffitto sono inseriti i corpi illuminanti.

La scala è in ferro con pedate realizzate con pietra naturale.



Dettaglio del rivestimento zona cottura e scala



Dettaglio della finitura di copertura al piano primo

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario; il bagno del piano superiore è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca idromassaggio. Il wc del piano terra deve essere completato nella posa dei sanitari che tuttavia risultano presenti in loco (vaso, bidet, e doccia idromassaggio). La cucina è dotata di un lavello.
- Impianto elettrico sottotraccia con contatore e differenziale posti in corrispondenza della parete di ingresso. L'impianto risulta completo ed operativo nella porzione abitata. Non è stata fornita documentazione che attesti la rispondenza dell'impianto



al D.M.37/08 (ex 46/90), tuttavia essendo di nuova realizzazione non si prevede in mancanza di certificazione alcun deprezzamento.

- L'unità abitativa non è dotata di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno posto in corrispondenza del wc nella porzione ancora a rustico e la climatizzazione invernale è affidata ad un camino posto al piano terra.



A sx particolare camino – A dx scaldabagno elettrico all'interno del wc nella zona a rustico

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione interno, della porzione abitata, così pure il livello di finiture riscontrati, è nel complesso "buono" essendo di recente realizzazione. La restante porzione del fabbricato è allo stato rustico.

Disposizioni igienico-sanitarie: Lo stato attuale dei luoghi è stato eseguito in assenza di provvedimenti autorizzativi. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne se pur in alcuni di questi non è garantito il rapporto aero-illuminato di 1/8 della superficie pavimentata.

Superficie netta dei singoli ambienti:

Porzione abitata

vano	Superficie (mq)
<i>Piano terra</i>	
<i>Cucina soggiorno (h=2,50 m)</i>	63,7
<i>Wc 1 (h=2,50 m)</i>	6,80
<i>Piano primo</i>	
<i>Letto 1</i>	15,40
<i>Letto 2</i>	15,60
<i>Letto 3</i>	10,40
<i>Corridoio</i>	5,30
<i>Wc 2</i>	5,60
Superficie netta porzione abitata	122,80
Per arrotondamenti	123,00



Porzione ancora a rustico

vano	Superficie (mq)
<i>Vano terrano con servizio</i>	<i>27,10</i>
Superficie netta porzione a rustico	27,10
Per arrotondamenti	27,00

terrazzo	Superficie (mq)
Superficie terrazzo a rustico	58,0

Corte di pertinenza	Superficie (mq)
Corte di pertinenza	109,00

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.*

Inoltre la superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva, verrà computata nella misura del 10 per cento, fino al raggiungimento della superficie principale e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

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.



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

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

Immobile in via Milo civ.28

La superficie commerciale è stata definita escludendo la veranda realizzata sul balcone a nord.

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.) Appartamento piano 1 (S ₁)	91,70	1,00	91,70
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Balconi e terrazzi al netto delle verande	5,25	0,3	1,58
	12,80	0,3	3,84
Lavanderia esterna	1,90	0,5	0,95
		Totale	98,07
		Per arrotondamento	98,00

La superficie della veranda realizzata in corrispondenza del balcone a nord è pari a circa 5,25 mq.

Immobile in via Palermo civ.254

La superficie commerciale è stata definita considerando la consistenza per come riscontrato in fase di sopralluogo costituita da una porzione abitata disposta su due livelli ed una porzione ancora a rustico su un solo livello. Ai vani al piano terra con altezza di 2,50 metri, inferiore all'altezza minima dei locali adibiti ad abitazione, fissata in 2,70 metri dal DM 05/07/75, si considera un coefficiente di ragguglio pari a 0,50.

Unità abitativa in via Palermo civ. 254

Consistenza	Sup. (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Porzione abitata su due livelli			
Superficie lorda piano terra (h=2,50 m)	88,30	0,50	44,15
Superficie lorda piano primo	73,60	1,00	73,60
Superficie terrazzo al piano primo	25,00	0,3	7,50
	33,00	0,1	3,30
Porzione a rustico al solo piano terra			
Superf. lorda porzione a rustico al piano terra (h=2,50m)	35,50	0,50	17,75
Superfici corte di pertinenza	109,00	0,10	10,90
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	157,20
		Per arrotondamento	157,00



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 adotterà 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 immobiliari.

Il metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili, quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

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 possibile reperire un numero discreto di transazioni di confronto, compatibili con l'oggetto di stima, si farà riferimento ad un'indagine di mercato con l'ausilio di informazioni acquisite dalle agenzie immobiliari di zona e da quanto desumibile dai siti specializzati nel settore immobiliare.

Nel caso specifico sulla base delle ricerche condotte si utilizzeranno i dati reperiti utilizzando la piattaforma STIMATRIX per l'immobile in via Milo, mentre per quello in via Palermo, non avendo riscontrato un numero discreto di comparabili compatibili con l'oggetto di stima, utilizzando la medesima piattaforma informatica, le informazioni verranno reperite da ricerche condotte presso le agenzie immobiliari di zona ed attraverso i siti specializzati nel settore immobiliare.

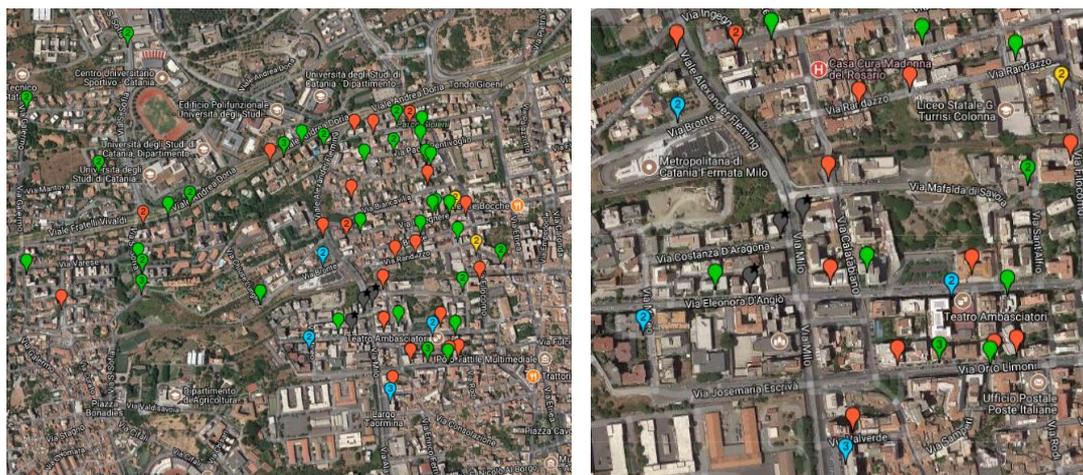
Per l'immobile in via Palermo i risultati dedotti dalle ricerche di mercato sono stati riportati in un'apposita tabella dove il valore unitario comparato viene tuttavia sempre dedotto dalla ponderazione dei comparativi mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno, che tengono conto della qualità, delle dimensioni, della localizzazione e del margine di trattativa in fase di vendita del cespite a riferimento. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito alla "qualità", se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore



al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alla “superficie”, se l’immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito alla “zona”, se l’immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata, per la destinazione d’uso che possiede, il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo. In merito alla trattativa si applica un coefficiente del -15% per tenere conto del margine di trattativa durante la fase di transazione.

STIMA DELL’IMMOBILE IN VIA MILO 28

Si è proceduto per tale immobile alla ricerca dello stock immobiliare (**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.



Localizzazione su mappa degli immobili potenzialmente compravenduti

Di seguito si riportano le schede di specifica del SUBJECT e dei comparabili rilevati e considerati idonei per la comparazione con il Subject stesso.

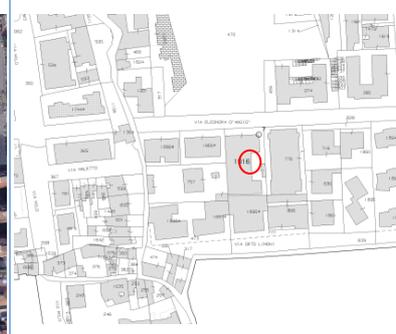
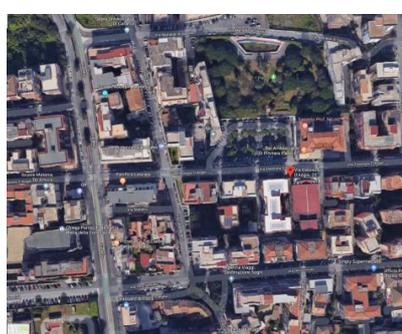


**Localizzazione nel contesto territoriale****Localizzazione nell'intorno prossimo**

Localizzazione e tipologia		Breve descrizione del cespite			
Comune	Catania	Appartamento al piano primo ascensorato.			
Indirizzo	Via Milo civ.28				
Piani	1	Data di costituzione da visura			
Tipologia	Appartamento	1963-1969 (provvedimento – abitabilità)			
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	0	Riscaldamento autonomo (0-1)	RIA	1
Superficie principale	SUP	*92,70 m ²			
Superficie sterna	SUE				
Balconi	BAL	12,80 m ²	Tipologia di superficie		
Veranda	VER	5,25 m ²	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Stato di manutenzione est (1-2-3-4-5)	STM	2 (Discreto)			
Data di acquisto		Importo di acquisto alla data del 19/01/1983			
19/01/1983		£10.000.000			

*superficie comprensiva della lavanderia esterna ragguagliata





Ubicazione rispetto al SUBJECT		Localizzazione nell'intorno prossimo		Mappale/elaborato planimetrico	
Localizzazione e tipologia		Breve descrizione del cespite			
Comune	Catania	Appartamento al piano quinto in edificio condominiale.			
Indirizzo	Via Eleonora D'Angiò civ.23				
DATI VISURA CATASTALE					
Piano	5	Data di costituzione	Totale sup. Coperte (mq)	Sup. catastale totale (mq)	
Tipologia	Appartamento	1960 (da APE)	140	142	
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data (momento della stima)	DAT	8	Riscaldamento autonomo (0-1)	RIA	1
Superficie principale	SUP	140,00 m ²			
Superficie sterna	SUE	0			
Balconi	BAL	6,70 m ²	Tipologia di superficie		
Veranda	VER	0,00 m ²			
Stato di manutenzione est (1-2-3-4-5)	STM	3 (Buono)	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Atto di provenienza					
Atto di compravendita del 26/05/2017, rogante Notaio Maria Caterina Agosta, Rep.22886, Racc.8879.					
Prezzo di acquisto			Data di acquisto		
€180.000,00			26/05/2017		

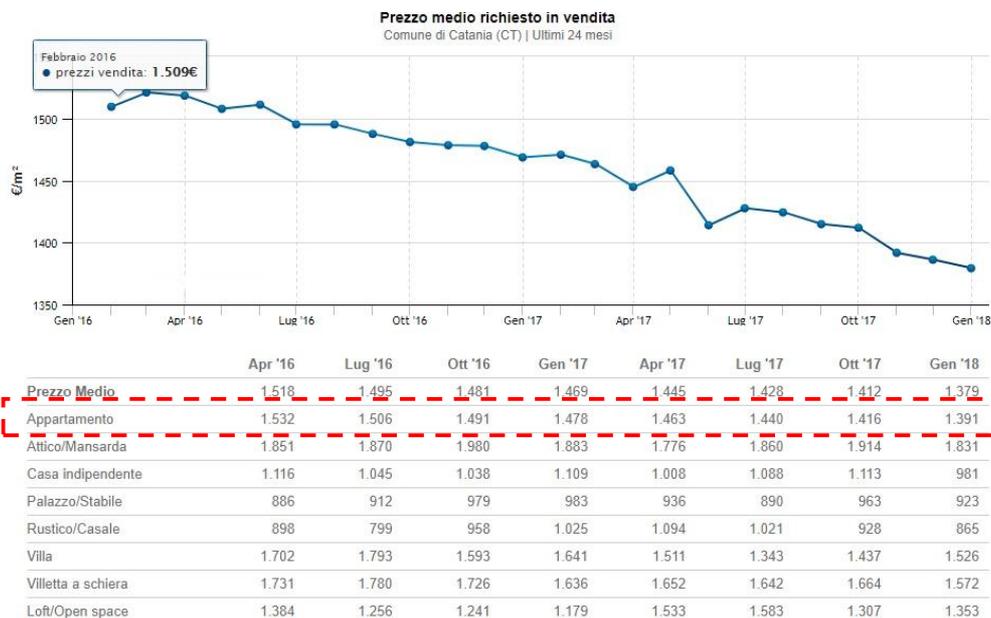




Ubicazione rispetto al SUBJECT		Localizzazione nell'intorno prossimo		Mappale/elaborato planimetrico	
Localizzazione e tipologia		Breve descrizione del cespite			
Comune	Catania	Appartamento al piano ottavo in edificio condominiale.			
Indirizzo	Largo Taormina civ.9				
DATI VISURA CATASTALE					
Piano	8	Data di costituzione	Totale sup. Coperte (mq)	Sup. catastale totale (mq)	
Tipologia	Appartamento	1960 (da APE)	149	157	
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data (momento della stima)	DAT	6	Riscaldamento autonomo (0-1)	RIA	1
Superficie principale	SUP	149,00 m ²			
Superficie sterna	SUE	0			
Balconi	BAL	26,50 m ²	Tipologia di superficie		
Veranda	VER	0,00 m ²			
Stato di manutenzione est (1-2-3-4-5)	STM	2 (Discreto)	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Atto di provenienza					
Atto di compravendita del 24/07/2017, rogante Notaio Concetto Lombardo, Rep.34080, Racc.14804.					
Prezzo di acquisto			Data di acquisto		
€150.000,00			24/07/2017		



CALCOLO DEL SAGGIO ANNUALE DI VARIAZIONE DEI PREZZI



Per il calcolo del saggio annuale di variazione dei prezzi si considera come tipologia quella riferita a villette a schiera.

Calcolo del saggio per unità immobiliare appartamento

Periodo	Gennaio 2017	Gennaio 2018
Valore medio del periodo	€1.478	€1.391
Calcolo del saggio	$s = \frac{1.391 - 1.478}{1.478} \times 100\% = -0,059 (-5,9\%)$	

TABELLA DATI

Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	180.000,00	150.000,00	
dati DAT (mesi)	8	6	0
superficie SUP (mq)	140,00	149,00	92,70 (*)
Balconi BAL (mq)	6,70	26,50	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	12,80
Veranda VER (mq)	0,00	0,00	5,25
Forno e sistemazione su terrazzo (0-1)	0	0	1
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Posizione e Fungibilità PFU (0-1)	0	0	1
livello del piano LIV (n)	5	8	1
Stato manut est. STMe (n)	3	2	2
Stato manut int. STMi (n)	3	1	2

*superficie comprensiva della lavanderia esterna ragguagliata



INDICI MERCANTILI

indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,060
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(VER)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Costo intervento manut est. (euro)	13.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	15.000,000

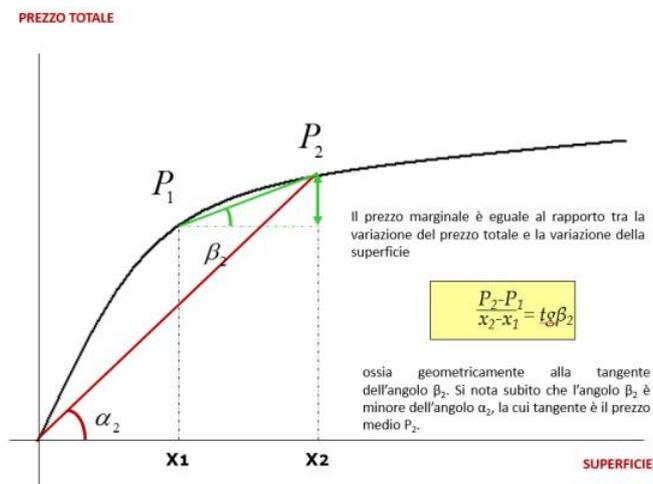
(*) COSTO DELLA RISTRUTTURAZIONE PER VARIAZIONE DEL SINGOLO LIVELLO
 (Valore parametrico dedotto utilizzando la piattaforma: <http://architetti.cresme.it>)

SUPERFICI COMMERCIALI

SUP commerciale comparabile A	mq 142,00
SUP commerciale comparabile B	mq 157,00
SUP commerciale subject	mq 98,00

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.



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

P ← Prezzo totale
 σ ← Rapporto di posizione
 $S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i$ ← 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)	-900,00	-750,00	$p_{(DAT)} = \frac{PRZ}{t_{(mesi)}} \cdot i_{(DAT)}$
p(SUP) (euro/mq)	955,41	955,41	$p_{(SUP)} = \frac{PRZ \cdot C_F}{S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma$
p(BAL) (euro/mq)	286,62	286,62	$p_{(BAL)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_{BAL} \cdot S_{BAL}} \cdot \sigma = p_{(SUP)} \cdot \pi_{(BAL)}$
p(TER) (euro/mq)	286,62	286,62	$p_{(TER)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_{TER} \cdot S_{TER}} \cdot \sigma = p_{(SUP)} \cdot \pi_{(TER)}$
p(VER) (euro/mq)	477,71	477,71	$p_{(VER)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_{VER} \cdot S_{VER}} \cdot \sigma = p_{(SUP)} \cdot \pi_{(VER)}$
p(RIA) (euro)	8.000,00	8.000,00	
p(SER) (euro)	7.500,00	7.500,00	
p(FOR) (euro)	2.000,00	2.000,00	
p(PFU) (euro)	3.000,00	3.000,00	
p(LIV) (euro)	1782,18	1.485,15	
p(STMe) (euro)	13.000,00	13.000,00	
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 di valutazione seguente riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto in considerazione degli aggiustamenti alle specifiche caratteristiche immobiliari.

La tabella riporta quindi i prezzi dei singoli comparabili corretti sulla base delle caratteristiche del cespite di confronto (Subject).

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	180.000,00	150.000,00
DAT (euro)	7.200,00	4.500,00
SUP (euro)	-45.191,08	-53.789,81
BAL (euro)	-1.920,38	-7.595,54
TER (euro)	3.668,79	3.668,79
VER (euro)	2.507,96	2.507,96
FOR (euro)	2.000,00	2.000,00
PFU (euro)	3.000,00	3.000,00
LIV (euro)	-7.128,71	-10.396,04
STMe (euro)	-13.000,00	0,00
STMi (euro)	-15.000,00	15.000,00
PREZZI CORRETTI	116.016,57	108.820,36



VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO			
Prezzi corretti	Comparabile A	Comparabile B	SUBJECT
		€116.016,57	€108.820,36

Calcolo della divergenza (d%)

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

$$d\% = 6,61\%$$

Si ritiene verificata l'attendibilità del valore stimato nonostante d% sia maggiore del 5%

La tabella di valutazione seguente riporta il prezzo di mercato definito ed il relativo valore unitario.

Superficie commerciale totale	98,00 mq
Valore di mercato	€113.000,00
Valore di mercato arrotondato	€113.000,00
Valore unitario	€/mq 1.153,06
Valore unitario arrotondato	€/mq 1.153,00

Per il confronto del valore unitario calcolato con i dati OMI è opportuno fare la seguente considerazione. Il cespite ubicato in via Milo 28 si trova perfettamente a confine tra la microzona 11 e la microzona 8 per cui per la definizione del range OMI si considera il minimo ed il massimo dedotto dalle due microzone adiacenti, per categoria catastale "abitazione di tipo economico", compreso quindi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1400,00. Se ne deduce che il valore unitario calcolato, pari a €/mq 1.153,00, rientra nel range OMI sopra definito.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: CATANIA
Comune: CATANIA
Fascia/zona: Semicentrale/Lincoln, Torino, A.Moro, Canora, Provincia?/Sanzì
Codice zona: Es/Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Otto Limoni, Caronda?/P.zza Cavour
Microzona: 11
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2050	L	4,7	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L	3,3	4,7	L
Autorimesse	Normale	1000	1500	L	4,2	6,3	L
Box	Normale	1400	2100	L	5,8	8,7	L

Stampa



Range OMI Microzona 11



Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre I
 Provincia: CATANIA
 Comune: CATANIA
 Frazioni: Semicentrale/Via Cifali, V.le Rapiardi/P. Stadio, Bronte, Lavaggi
 Codice zona: È-Fava, Montessori
 Microzona: 8
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L.	4,4	6,4	L.
Abitazioni di tipo comparto	Normale	900	1250	L.	3	4,2	L.
Autorimesse	Normale	950	1400	L.	3,9	5,6	L.
Box	Normale	1300	1900	L.	5,2	7,6	L.



Range OMI Microzona 8

Valore stimato con il metodo MCA	€113.000,00
Valore catastale dedotto da rendita catastale (no come abitazione principale)	€71.580,60
Deduzioni	
Per aspetti urbanistico/edilizi cfr. capp.3.11 e 3.18 (importo approssimativo)	- €4.800,00
Valore di Mercato	
€108.200,00	
Per arrotondamenti	
€ 108.000,00	

Importo esente dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

STIMA DELL'IMMOBILE IN VIA PALERMO 254

Come già anticipato all'inizio del presente capitolo, non potendo reperire un numero discreto di transazioni di confronto, compatibili con l'oggetto di stima, si farà riferimento ad un'indagine di mercato con l'ausilio di informazioni acquisite dalle agenzie immobiliari di zona e da quanto desumibile dai siti specializzati nel settore immobiliare, dove il valore unitario comparato viene dedotto dalla ponderazione dei comparativi mediante l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione.

Per la stima dell'immobile in via Palermo, si considera il cespite nella configurazione attuale. Questi si presenta in parte completo, ed abitato, ed in parte ancora a rustico. Si procederà quindi applicando un coefficiente riduttivo per la porzione ancora allo stato rustico come di seguito descritto.

Dalle indagini di mercato è emerso quanto riportato nella seguente tabella:



INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE					
					QUALITA'	SUPERFICIE	ZONA	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	€/MQ PONDERATO
via Palermo	Soluzione Indipendente	73	€ 89.000	€ 1.219	-5%	-10%		-15%	-30%	853
via Palermo	Soluzione Indipendente	30	€ 33.000	€ 1.100	10%	-15%	5%	-15%	-15%	935
via Palermo	Soluzione Indipendente	87	€ 80.000	€ 920	20%	-10%	-5%	-15%	-10%	828
via Palermo	Soluzione Indipendente	214	€ 230.000	€ 1.075	-10%	10%	-5%	-15%	-20%	860
€/mq COMPARATIVI										869

Il valore unitario risulta pari a €/mq 870,00

Per il confronto del valore unitario calcolato con i dati OMI è opportuno fare la seguente considerazione. La tipologia edilizia prevalente in zona è abitazione di tipo economico ed a questa si farà riferimento per il confronto con il valore unitario calcolato.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D. UNGHIERIA, CARACCIOLLO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1100	1600	L	3,7	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4	6	L

Ne deriva che il valore unitario calcolato pari a €/mq 870,00 rientra all'interno del range OMI, per abitazioni di tipo economico, compreso tra €/mq 800 ed €/mq 1200.

La tabella seguente riporta il valore commerciale dell'unità immobiliare in via Palermo 254 considerata in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e allo stato attuale dei luoghi con porzioni ancora allo stato rustico, ivi comprese le finiture di facciata.



Consistenza	Sup. (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)	€/mq	Coeff. stato dei luoghi	Valore €
Porzione abitata						
Superficie lorda piano terra (h=2,50 m)	88,30	0,5	44,15	870	1	38.410,50
Superficie lorda piano primo	73,60	1	73,60	870	1	64.032,00
Superfici corte di pertinenza	109,00	0,1	10,90	870	1	9.483,00
Superficie terrazzo al piano primo	25,00	0,3	7,50	870	1	6.525,00
	33,00	0,1	3,30	870	1	2.871,00
Porzione a rustico						
Superf. lorda porzione a rustico al piano terra (h=2,50m)	35,50	0,5	17,75	870	0,5	7.721,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			157,20			129.042,75

Valutazione con stato dei lavori come rilevato alla data del 27/12/2017.

Se ne deduce che il valore di mercato arrotondato, considerando l'immobile in regola sotto il profilo urbanistico-edilizio, risulta pari a:

€129.000,00

A tale importo bisogna applicare un deprezzamento che tiene conto dell'attuale situazione urbanistico-edilizia del cespite per il quale si rimanda al capito seguente.

Trattasi di immobile esente 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 l'unità abitativa in vi Milo civ.28, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta.

Valore di mercato appartamento in via Milo civ.28	€108.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	-15%
Valore a base d'asta	
arrotondato	
€92.000,00	
(euronovantaduemila/00)	

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli l'immobile in via Palermo civ.254 nella configurazione attuale è da considerarsi non sanabile e quindi abusivo.

Sulla base di quanto sopra, ai fini della definizione del valore a base d'asta dell'immobile in oggetto, si è stabilito di considerarne, in concerto dell'III. G.E., il "valore d'uso". Tale valore



d'uso è stato definito applicando un deprezzamento del 50% al valore commerciale del bene, definito considerandolo in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Se ne deduce come il valore a base d'asta dell'immobile ubicato in via Palermo civ.254, in origine identificato al foglio 28, particella 509 sub.1 e 2, diviene:

Valore di mercato appartamento in via Palermo civ.254	€126.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	-50%
Valore a base d'asta arrotondato	
€63.000,00	
(eurosessantatremila/00)	

L'aggiudicatario deve essere consapevole che gli immobili dichiarati abusivi sono oggetto di provvedimenti repressivi che possono determinare la demolizione del bene a spese dell'aggiudicatario; la mancata esecuzione dell'ordine di demolizione comporterà l'acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali. A tal proposito il deprezzamento applicato tiene conto delle condizioni urbanistico-edilizie attuali del bene e considera la possibilità di eventuali azioni repressive, ivi comprese le spese di demolizione e di conseguenza l'eventuale acquisizione del bene ad opera degli Enti Pubblici Territoriali. Si precisa inoltre come tale deprezzamento considera gli eventuali costi in caso di esito positivo dell'istruttoria (quali sanzioni, oneri, oblazioni, costo di costruzione, diritti, spese tecniche, etc. richiesti dagli Enti preposti).

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 lotti separati. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTI SEPARATI

piena proprietà di un appartamento in via Milo 28 in Catania, identificato al foglio 13, particella 594 sub.31, ed altra unità abitativa in soluzione indipendente, ex foglio 28, part.509 subb.1 e 2, avente accesso dal civ. 254 della via Palermo.

3.22 Quesito v. *alleggi 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 dell'immobile pignorato.

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 ai DD.EE.

4. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, per i beni oggetto di pignoramento, in lotti separati, costituiti dalla piena proprietà di due unità abitative ubicate in Catania, rispettivamente al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal civ.28 della via Milo, distinto catastalmente al foglio 13 particella 594 sub.31, ed una unità abitativa in soluzione indipendente ubicata in via Palermo 254, la cui configurazione attuale deriva per ampliamento e fusione di due unità immobiliari distinte al foglio 28 particella 509 subb. 1 e 2, si attribuiscono i seguenti valori a base d'asta:

unità immobiliare in via Milo civ.28 €92.000,00

unità immobiliare in via Palermo civ.254 €63.000,00

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 Floriana Gallucci e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania,04/03/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare
n° 858/2016 R.G.Es.**Promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

Nei confronti di

Salvatore [REDACTED]**SCHEDA RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI****Beni pignorati**

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale avente accesso dal civ.28 della via Milo ed altra unità abitativa, con accesso dal civ.254 della via Palermo. L'unità abitativa in via Palermo era in origine costituita da due case terrane adiacenti, ascrivibili a data antecedente il 1947, con corte di pertinenza, ma a seguito di interventi edilizi, ancora in corso di esecuzione, effettuati in assenza di provvedimenti autorizzativi, è stato definito un organismo edilizio difforme da quanto desumibile dai dati catastali; questi risulta costituito da una porzione a due livelli ed altra porzione al solo piano terra sempre con corte di pertinenza. La porzione al solo piano terra si presenta allo stato rustico ed i prospetti interni del fabbricato risultano ancora privi di finitura ad intonaco (gli identificativi catastali sono riferiti alle unità immobiliari originarie), mentre quella a due livelli rifinita nella quasi totalità ed utilizzata ai fini abitativi.

In merito all'appartamento in via Milo è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 04/07/1969, tuttavia questo presenta alcune difformità rispetto la planimetria catastale per la realizzazione di un'ampia cucina-soggiorno a danno di un piccolo ripostiglio e per la presenza di una veranda su uno dei due balconi.

Identificativi catastali

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	594	31	1	A/2	4	5 vani	Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq	€568,10

Indirizzo Via Milo civ. 28 piano 1

Situazione degli intestati

Proprietà per 1/2
Proprietà per 1/2

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	509	1	1	A/4	3	2,5 vani	Totale: 37 mq Totale escluse aree scoperte: 37 mq	€72,30

Indirizzo Via Palermo civ. 254 a piano T

Situazione degli intestati

Proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	509	2	1	A/4	4	2,5 vani	Totale: 43 mq Totale escluse aree scoperte: 43 mq	€85,22

Indirizzo Via Palermo civ. 254 b piano T

Situazione degli intestati

Proprietà per 1/1

Quota pignorata 1/1

Valore a base d'asta dei singoli lotti
Foglio 13 part. 594 Sub 31 € 92.000,00
Foglio 28 part. 509 Subb.1 e 2 € 63.000,00

Catania 04/03/2018

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. Convocazione.
3. Verbale delle operazioni peritali del 21/12/2017 e 27/12/2017.
4. Planimetrie catastali immobili oggetto di pignoramento.
5. Visure storiche immobili oggetto di pignoramento.
6. Estratti di mappa.
7. Certificato notarile del 20/10/2016.
8. Atto di pignoramento, trascrizione pignoramento ed istanza di vendita.
9. Ispezioni ipotecarie riferite ai fabbricati e a nome dei DD.EE.
10. Atto acquisto 29/03/2007 DD.EE. con trascrizione immobile via Milo.
11. Trascrizione successioni immobile via Milo.
12. Trascrizione acquisto D.E. immobili in via Palermo.
13. Trascrizioni provenienza ventennio immobili in via Palermo.
14. Certificati di destinazione urbanistica.
15. Documentazione urbanistica Immobile in via Milo e richieste PEC Comune di Catania.

Catania 04/03/2018

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

