

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E n.362 del 2022

**Creditore Procedente:** \*\*\*\*\*

Legale: \*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto:** \*\*\*\*\*

Legale: \*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**Giudice Esecuzione**

**Dr.ssa CHISARI MARIA ANGELA**

**Custode Giudiziario**

**Avv. D'Arrigo Daniele** (PEC: [daniele.darrigo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:daniele.darrigo@pec.ordineavvocaticatania.it))

**Esperto del Giudice - Geom. MANNANICI RENATO**

C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Via B. Monterosso n.12/A - 95123 Catania - Tel. 348.2566196 - Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it

## SINTESI

|                                    |                                                        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <i>Proprietaria</i>                | <b>*****</b><br>(***** - Quota 1/1)                    |
| <i>Iscrizioni e Trascrizioni</i>   | <b>Regolari</b>                                        |
| <i>Situazione Catastale</i>        | <b>Non Conforme - Regolarizzabile</b>                  |
| <i>Situazione Urbanistica</i>      | <b>Non Conforme - Ripristino - Regolarizzabile</b>     |
| <i>Disponibilità</i>               | <b>Occupato dal Terzi senza regolare contratto</b>     |
| <i>Valore di Mercato</i>           | <b>€.59.000,00 (Euro Cinquantanovemila/00)</b>         |
| <i>Valore Vendita Giudiziarria</i> | <b>€.50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)</b>             |
| <i>Vendita</i>                     | <b>Unico Lotto</b>                                     |
| <i>Valutazione quote</i>           | <b>Non Necessario</b>                                  |
| <i>Progetto di divisione</i>       | <b>Non Necessario</b>                                  |
| <i>Data di Nomina</i>              | <b>27 Marzo 2024 (Pec di nomina del 28 Marzo 2024)</b> |
| <i>Data di Giuramento</i>          | <b>28 Marzo 2024</b>                                   |
| <i>Data di Stima</i>               | <b>Aprile 2024</b>                                     |
| <i>Giorni assegnati 120</i>        | <b>Scadenza 16.07.2024</b>                             |
| <i>Data di Consegna</i>            | <b>Maggio 2024</b>                                     |

**Risposte ai quesiti del G.E. Dott.ssa Chisari Maria Angela**

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| <b>a.</b> | <b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI</b> |
|-----------|---------------------------------|

**COMUNE di CATANIA - Edificio** con tipologia di "Edilizia Popolare" ubicato in via Goito n.2, altimetricamente costituito da n.1 piano entro terra: Piano Seminterrato e n.7 piani fuori terra: Piano Terra/Rialzato 1°-2°-3°-4°-5°-6° per complessive n.68 unità immobiliari: n.56 Abitazioni (A/3), n.10 Locali Artigianali (C/3) e n.2 Garages (C/6).

**Unità oggetto di E.I.** - Via Goito n.2 - Interno "9" - Piano Secondo, (3° Elevazione f.t.)

N.B. E' errata l'indicazione di Scala "Q" in quanto sui luoghi i vari ingressi degli edifici sono contrassegnati da numeri civici. - **Coordinate Google Earth:** Latit. Nord 37°29'59.13" - Longit. Est 15° 3'34.90"

| Dati Catastali: N.C.E.U. Catania Fg.** - P.IIa **** - Sub ** |     |          |                                                            |          |                                                 |
|--------------------------------------------------------------|-----|----------|------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
| Cat.                                                         | Cl. | Consist. | Superficie Catastale                                       | Rendita  | Indirizzo                                       |
| A/3                                                          | 3ª  | Vani 4,0 | Superficie Totale: mq.68<br>(Escluso aree scoperte: mq.66) | €.258,23 | Via Goito n.2<br>Scala "Q" Interno "9" Piano 2° |

**Distribuzione planimetrica (attuale):** n.3 Vani e n.3 Accessori: Ingresso/Corridoio, Cucina/Lavanderia (sul ballatoio Nord con la chiusura a Veranda) e Bagno, oltre ad una Veranda (sul ballatoio prospetto Est).

|                |                                                          |                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Confini</b> | <b>Nord:</b> area su cortile condominiale                | <b>Est:</b> area su cortile condominiale       |
|                | <b>Sud:</b> altra proprietà, vano scala e vano ascensore | <b>Ovest:</b> altra proprietà e vano ascensore |

-----

|           |                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>b.</b> | <b>CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|

**I dati catastali** dell'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare indicati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono corretti.

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| <b>c.</b> | <b>PROPRIETA' DEI BENI</b> |
|-----------|----------------------------|

\*\*\*\*\* è Piena Proprietaria Quota 1/1), in virtù dee seguente Atto Privato.

|                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Successione Testamentaria di *****</b>                                                                                                                        |
| <b>Erede: *****</b>                                                                                                                                              |
| <b>Verbale di Testamento Pubblico, Notaio *****</b><br>***** (All.*****) - <b>Dichiarazione Successione Ufficio Registro Catania, *****</b><br>***** (All.*****) |
| <b>Dati Catastali: N.C.E.U. *****</b>                                                                                                                            |

|    |                             |
|----|-----------------------------|
| d. | <b>PROVENIENZA DEL BENE</b> |
|----|-----------------------------|

**Ricostruzione Cronologica dei passaggi di proprietà del bene oggetto di Esecuzione Immobiliare**

**1° Passaggio - Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo - S.p.A → Spampinato Rosa**

\*\*\*\*\* - Notaio \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* (All.\*\*\*)

|                   |       |
|-------------------|-------|
| <b>Venditore</b>  | ***** |
| <b>Acquirente</b> | ***** |

**Dati Catastali:** N.C.E.U. Catania - Partita n.\*\*\*\*\* - Foglio \*\* - Particella \*\*\*\* - Sub \*\* - Categ. \*\*\*

**"Art. 1:** \*\*\*\*\* , come sopra rappresentato, con il presente atto cede e trasferisce in proprietà nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni come attualmente si trova a \*\*\*\*\* , che accetta ed acquista, nella qualità di assegnatario in virtù del contratto di locazione con patto futura vendita sopra indicato, alloggio popolare sito in Catania via Goito n.2, oggi via Goito n.2, scala Q, interno 9, piano 2 composto di due camere utili oltre cucina, ingresso e servizi, tre camere utili, oltre cucina, ingresso e servizi, confinante a nord ed a est con spazio comune, a sud con appartamento int.10 stessa scala, pianerottolo e vano ascensore e ad Ovest con spazio comune, appartamento int. 12 stessa scala e vano ascensore." (Pag.4-5)

**Art. 4:** Le norme del regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, depositato presso Notaio \*\*\*\*\* , costituiscono parte integrante del presente contratto. (Pag.7) (Vedasi pagina 7 - Punto "M" della presente C.E.G.)

**2° Passaggio - Successione Testamentaria Olografo di \*\*\*\*\***

\*\*\*\*\* → \*\*\*\*\*

**Verbale Pubblicazione Testamento Olografo, N. \*\*\*\*\***  
 \*\*\*\*\* . (All.\*\*\*\*)

**Dichiarazione Successione \*\*\*\*\***  
 \*\*\*\*\* . (All.\*\*\*\*)

**3° Passaggio - Acquisizione del Debitore Esecutato (All. 3/C)**

|    |                                         |
|----|-----------------------------------------|
| e. | <b>COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE</b> |
|----|-----------------------------------------|

La documentazione prodotta agli atti è sufficiente all'accertamento delle unità oggetto di Esecuzione.

La p.lla \*\*\*\* è stata variata in \*\*\*\* giusta "Variazione del 01.04.2016 Pratica n. CT0066023 in atti dal 01/04/2016 Bonifica Identificativo Catastale (n.21012.1/2016)".

|    |                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------|
| f. | <b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - (All. 4)</b> |
|----|-------------------------------------------------------------|

Il sottoscritto E.d.G. ha eseguito le Ispezioni Ipotecastiche per:

|                   |                 |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| <u>Nominativo</u> | ***** (All.***) |                 |
| <u>Immobile</u>   | ***** (All.***) | ***** (All.***) |

**Iscrizioni: NESSUNA**

**A) Nota di Trascrizione del \*\*\*\*\* - (All.\*\*\*)**

|        |                                                                                       |       |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Sez. A | <b>Atto Giudiziario del ***** - Rep.: n.* - Tribunale di Catania C.F. 80010390872</b> |       |
|        | <b>Specie: Atto Esecutivo o Cautelare - 726 Verbale Pignoramento Immobiliare</b>      |       |
|        | <b>Richiedente: Notaio ***** - Codice Fiscale: *****</b>                              |       |
| Sez. B | <b>N.C.E.U. *****</b>                                                                 |       |
|        | <b>Consistenza: Vani *** - Ubicazione: *****</b>                                      |       |
| Sez. C | <u>Favore</u>                                                                         | ***** |
|        | <u>Contro</u>                                                                         | ***** |

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento - **Iscrizione: NESSUNA - Trascrizione "A".**

|    |                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------|
| g. | <b>IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE - (All. 2)</b> |
|----|--------------------------------------------------------------|

| <u>N.C.E.U.</u> | <u>Fg.</u> | <u>P.IIIa</u> | <u>Sub</u> | <u>Cat.</u> | <u>Cl.</u> | <u>Consist.</u> | <u>Superficie Catastale</u>          | <u>Rendita</u> |
|-----------------|------------|---------------|------------|-------------|------------|-----------------|--------------------------------------|----------------|
| Catania         | **         | ****          | **         | A/3         | 3          | Vani 4,00       | Tot.: mq.68 (Escl. aree scop. mq.66) | €.258,23       |

**Indirizzo: Via Goito n.2 - Scala "Q" - Interno 9 - Piano Secondo**

**Intestato: \*\*\*\*\* - Propr. 1/1**

**Difformità planimetria Catastale: a) la Cucina è diventata Vano 1; b) il Ballatoio prospetto Nord con l'adiacente Lavanderia sono stati unificati in un unico ambiente, comprendente: Cucina (angolo cottura) e Lavanderia, [chiusura del volume con muretto in mattoni con soprastante Veranda in struttura precaria], c) il Ballatoio prospetto Est è stato chiuso a Veranda, d) l'indirizzo è errato in quanto la Scala non esiste quindi l'indirizzo CORRETTO è: VIA GOITO N.2 - INTERNO 9 - PIANO SECONDO**

-----

|    |                                                   |                |
|----|---------------------------------------------------|----------------|
| h. | <b>CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b> | Non Necessario |
|----|---------------------------------------------------|----------------|

|    |                                          |
|----|------------------------------------------|
| i. | <b>CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA</b> |
|----|------------------------------------------|

**Regolarità Urbanistica Intero Edificio - Comune di Catania (All. 5)**

Ditta Costruttrice: Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo - c.f. 00551280878

**Provvedimento del 21.02.1963, n.146 (All.5/A) - Certificato Abitabilità del 09.12.1965 (All.5/B)**

**Premessa** - La Planimetria allegata al Provv. (All.5/C) illustra una porta-finestra nel Vano 2 che immette nel Ballatoio la quale non è presente nella Planimetria Catastale, (del 25.01.1965). Tale differenza è molto probabile che derivi dalla decisione, in corso d'opera, del Progettista e del Direttore dei Lavori di chiuderlo con il muro perimetrale. **La presente** difformità è presente nell'intero edificio.

**Difformità** - Confrontando: la Planimetria allegata al Provvedimento Edilizio (All.5/C) e la Planimetria Catastale (All.5/D) allo Stato dei Luoghi (All./7/B), si evidenziano le seguenti difformità:

**a)** variazione della destinazione d'uso del ballatoio prospetto Nord con la realizzazione della Cucina (angolo cottura) (difformità NON regolarizzabile si considera il ripristino);

**b)** realizzazione, sul ballatoio prospetto Est, di veranda in struttura precaria (difformità regolarizzabile)

**Commissionando** un unico incarico al Professionista, si quantifica l'Onorario e le Spese per: **Pratica CILA** (Regolarità Urbanistica) e **Pratica Docfa** (Regolarità Catastale) in:

|                                                                |                                                       |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Onorario Professionale (al lordo degli oneri per legge)</b> |                                                       | <b>€.2.500,00</b> |
| a) Lavori edili di ripristino Ballatoio ed ex Cucina           |                                                       | <b>€.4.000,00</b> |
| b) Regolarizzazione                                            | Diritti di Segreteria per Pratica CILA                | €.160,00          |
| Veranda ballatoio                                              | Sanzione (€/mq. 25 x mq.6,58) = €164,50 arrotondato a | €170,00           |
| Prospetto Est                                                  | Diritti per deposito planimetria DOCFA                | €50,00            |
| <b>Totale €6.880,00 arrotondato a:</b>                         |                                                       | <b>€7.000,00</b>  |

|    |                                                                              |                |
|----|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| j. | <b>SANATORIA E CONDONO</b>                                                   | <b>NESSUNA</b> |
| k. | <b>ISTANZA DI CONDONO (Art. 40, c. 6 L.47/1985 o Art 46 c. 5 DPR 380/01)</b> | <b>NESSUNA</b> |
| l. | <b>IMMOBILE NON SANABILE - COSTI DI DEMOLIZIONE</b>                          | <b>NESSUNA</b> |

|    |                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------|
| m. | <b>FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE</b> |
|----|-----------------------------------------------------------------|

Formalità: NESSUNA - Vincoli: NESSUNO - Oneri Condominiali: SI

**Premessa** - Alla luce di quanto indicato a Pag.4 della C.E.G. l'E.d.G. ha richiesto all'Arch. Not. CT il rogito (All.6/A) ed inoltrato, in data 29.04 (e 09.05) 2024, Pec al Dr. \*\*\*\*\* (Ammin. P.T.) "richiesta dati".

**Dalla** lettura della documentazione e dalla visione dei luoghi si sono evinte le seguenti considerazioni:

a) in epoca della realizzazione dell'intero complesso immobiliare era costituito dagli edifici (P.Ile: 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295) e da una corte comune, il cui unico accesso era dal civ. 2 (sulla strada) di via Goito;

b) gli Edifici con le relative Scale erano individuate dalle lettere (da A ad R), costituendo con la corte comune un "Unico Condominio".

La Tabella "Millesimi Generali" redatta sull'intero Complesso Immobiliare rappresenta la caratura dell'unità immobiliare in rapporto a TUTTE le unità immobiliari. - La Tabella "Millesimi Ascensore" è la caratura dell'unità immobiliare in rapporto alle sole unità della Scala di appartenenza.

Successivamente gli Edifici e le Scale hanno assunto un distinto numero civico comunale venendo meno alla identificazione letterale precedentemente assunta.

**Tabelle Millesimali "Contrattuali" allegati al rogito**

|                            |                           |                            |                                |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| ***** - N. *****           |                           |                            |                                |
| *****                      |                           |                            |                                |
| <b>Scala "Q" - Interno</b> | <b>Millesimi Generali</b> | <b>Millesimi Ascensore</b> | <b>Millesimi Scala e Fogna</b> |
| <b>Piano 2 - Rif. 140</b>  | 3,80 ‰                    | 29,98 ‰                    | ASSENTE                        |

Pec del 09.05.2024 ricevuta dal \*\*\*\*\* (All.\*\*\*)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Condominio Via Goito n.2 - C.F. 93192480874 - Amministratore P.T. *****</b></p> <p align="center"><u>Millesimi Generali: 3,69 - Millesimi Ascensore: 29,83 - Millesimi Scala e Fogna: 3,69</u></p> <p align="center"><u>Quota bimestrale: €42,00 - Morosità condominiale = € 1.123,00 (sino al 30 giugno 2024)</u></p> <p align="center"><u>Regolamento Condominiale: NON PRESENTE</u></p> <p align="center"><u>NON sono presenti Lavori di Spese Straordinarie deliberate da Assemblee Condominiali</u></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Dalla lettura di questo documento si evincono le seguenti considerazioni: a) è presumibile che i Condominii non siano al corrente dell'esistenza di un Regolamento di Condominio e di Tabelle Millesimali di tipo "Contrattuale"; b) anche queste tabelle ("Millesimi Generali" e "Millesimi Ascensore") sono state redatte con lo stesso principio delle "Tabelle Millesimali Contrattuali", cioè considerando un "Condominio Unico", anche se con una piccola differenza nei Millesimi Generali (3,80‰ contro 3,69‰). Inoltre alle suddette Tabelle è stata aggiunta la Tabella "Millesimi Scala e Fognatura".

|    |                                                                                         |                |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| n. | <b>Formalità, Vincoli e Oneri, anche di natura Condominiale, che saranno cancellati</b> | <b>NESSUNA</b> |
| o. | <b>IMMOBILI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO</b>                        | <b>NESSUNA</b> |
| p. | <b>Spese Fisse di Gestione o di Manutenzione, di Eventuali Spese Straordinarie</b>      | <b>NESSUNA</b> |

|    |                                |
|----|--------------------------------|
| q. | <b>DISPONIBILITA' DEL BENE</b> |
|----|--------------------------------|

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare è abitata ed utilizzata dai Sig.ri: Ensabella Giuseppe e Giorgia Russo e dai propri familiari senza regolare contratto di locazione. (All.1)

-----

|    |                                            |
|----|--------------------------------------------|
| r. | <b>DESCRIZIONE DEL BENE - (All. 7 - 8)</b> |
|----|--------------------------------------------|

**Intero Edificio Caratteristiche costruttive:** Struttura portante in cemento armato, pareti esterne in laterizi a camera d'aria, portone di accesso (civ.2) in ferro, pareti esterni intonacate e pitturate con colori chiari, pavimentazione vano scala con mattonelle di ceramica, pareti intonacate e pitturate a ducotone, n.1 ascensore, copertura condominiale a terrazza calpestabile.

**Unità oggetto di Esecuzione Immobiliare - Distribuzione planimetrica:** n.3 Vani e n.3 Accessori: Ingresso/Corridoio, Cucina/Lavanderia e Bagno, oltre ad una Veranda ubicata sul ballatoio Est.

**Caratteristiche costruttive:** pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e pitturate a ducotone, porta ingresso ed infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili in plastica, impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, Bagno pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica e con i servizi igienici: w.c., bidet, lavabo e vasca, verande in struttura precaria rimovibile in alluminio con finestre scorrevoli. - **Stato di manutenzione:** Buono

**Dati Catastali: N.C.E.U. Catania - Fg.\*\* - P.IIa \*\*\*\* - Sub \*\* - Categ. A/3 - Classe 3<sup>a</sup>**

| Consist.                | Superficie Catastale                 | Rendita  | Indirizzo                                   |
|-------------------------|--------------------------------------|----------|---------------------------------------------|
| Vani 4,00               | Tot.: mq.68 (Escl. aree scop. mq.66) | €.258,23 | Via Goito n.2 - Sc. "Q" - Int. 9 - Piano 2° |
| <b>Intestato:</b> ***** |                                      |          |                                             |

**Scheda Tecnica (All. 7/B) (Stato attuale dei luoghi)**

| Superficie Coperta mq.74,91        |             |                | H Interna: ml.2,95 |          | H Interpiano: ml.3,20 |    | Volume mc.239,712 |                 |
|------------------------------------|-------------|----------------|--------------------|----------|-----------------------|----|-------------------|-----------------|
| N.                                 | Ambiente    | Superf.        | N.                 | Ambiente | Superf.               | N. | Ambiente          | Superf.         |
| 1                                  | Ingr./Corr. | <u>Mq.7,34</u> | 2                  | Vano 1   | <u>Mq.8,95</u>        | 3  | Cucina/Lavanderia | <u>Mq.4,12</u>  |
| 4                                  | Bagno       | <u>Mq.4,53</u> | 5                  | Vano 2   | <u>Mq.16,73</u>       | 6  | Vano 3            | <u>Mq.16,52</u> |
| <b>Superficie Utile = Mq.58,19</b> |             |                |                    |          |                       | A  | Veranda           | <u>Mq.6,58</u>  |

**Scheda Tecnica (All. 7/C) (Superficie ai fini della Valutazione)**

| Superficie Coperta mq.71,72        |             |                | H Interna: ml.2,95 |          | H Interpiano: ml.3,20 |    | Volume mc.229,504 |                 |
|------------------------------------|-------------|----------------|--------------------|----------|-----------------------|----|-------------------|-----------------|
| N.                                 | Ambiente    | Superf.        | N.                 | Ambiente | Superf.               | N. | Ambiente          | Superf.         |
| 1                                  | Ingr./Corr. | <u>Mq.7,34</u> | 2                  | Cucina   | <u>Mq.8,95</u>        | 3  | Lavanderia        | <u>Mq.1,18</u>  |
| 4                                  | Bagno       | <u>Mq.4,53</u> | 5                  | Vano 1   | <u>Mq.16,73</u>       | 6  | Vano 2            | <u>Mq.16,52</u> |
| <b>Superficie Utile = Mq.55,25</b> |             |                | A                  | Veranda  | <u>Mq.6,58</u>        | B  | Ballatoio         | <u>Mq.3,07</u>  |



## **1. PREMESSA**

La **presente** valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali ed in particolare:

- 1) International Valuation Standard (IVS) versione 2011;
- 2) RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- 3) European Valuation Standard 2016;
- 4) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV Edizione 2011;
- 5) Linea Guida ABI 2015;
- 6) Norma UNI 11612 2015.

**Il rapporto** di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

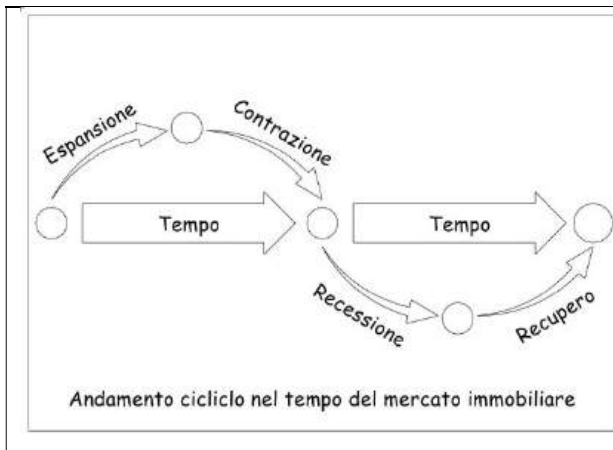
**Nel rapporto** di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

**Il rapporto** estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

## **2. ANALISI DI MERCATO**

**L'analisi** di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. **L'analisi** di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita, ecc.

### Fase di mercato



**Nel mercato immobiliare** la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

**Il mercato immobiliare** mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

**Ne consegue** che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

| Tabella 1             | Fasi cicliche del Mercato Immobiliare |             |                    |          |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------|--------------------|----------|
| Indice                | Espansione                            | Contrazione | Recessione         | Recupero |
| Variazione dei Prezzi | Aumento                               | Diminuzione | <b>Diminuzione</b> | Aumento  |
| Tempi di collocamento | Minori                                | Maggiori    | <b>Maggiori</b>    | Minori   |
| Richieste             | Aumento                               | Diminuzione | <b>Diminuzione</b> | Aumento  |
| Produzione dei beni   | Minori                                | Maggiori    | <b>Maggiori</b>    | Minori   |

### Forme di Mercato

**Per forme di mercato** si intende l'insieme delle caratteristiche distinte dei mercati sulla base del grado di concorrenza, del numero dei soggetti offerenti ed acquirenti, dal grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, dal grado di libertà di entrata e di uscita dal mercato, dal grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto (natura del prodotto), dalle modalità con cui l'immobile è offerto o domandato tali da spiegare il meccanismo particolare di formazione del prezzo.

| Tabella 2                               | Forme di mercato    |                     |                             |                       |                             |                                                |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Caratteristica                          | Offerenti           | Richiedenti         | Natura del prodotto         | Condizione di entrata | Formazione del prezzo       | Applicazione                                   |
| Concorrenza perfetta                    | Molti               | Molti               | Omogeneo                    | Libera                | Unico                       | Ipotetico                                      |
| <b><u>Concorrenza monopolistica</u></b> | <b><u>Molti</u></b> | <b><u>Molti</u></b> | <b><u>Differenziato</u></b> | <b><u>Libera</u></b>  | <b><u>Discrezionale</u></b> | <b><u>Immobili usati</u></b>                   |
| Monopolio                               | Uno                 | Numerosi            | Senza sostituti             | Bloccata              | Discriminato                | Immobili particolari                           |
| Monopolio bilaterale                    | Uno                 | Uno                 | Unica                       | Bloccata              | Indeterminato               | Immobili venduti e acquistati da solo 2 figure |
| Oligopolio                              | Limitati            | Numerosi            | Omogeneo e differenziato    | Discriminato          | Discriminato                | Immobili nuovi in possesso a molti costruttori |

### Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

| <b>Tabella 3</b>                       | <b>Analisi del segmento di mercato</b>                                                                                                                 |                                                                   |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia del parametro</b>         | <b>Definizione</b>                                                                                                                                     | <b>Analisi del parametro del segmento di mercato</b>              |
| Localizzazione                         | Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico                                                                        | <b>Edificato Periferico</b>                                       |
| Destinazione                           | Indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare                                                                                                    | <b>Abitazione Popolare</b>                                        |
| Tipologia immobiliare                  | Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere (nuovi, ristrutturati, seminuovi, usati e ruderi)                                        | <b>Residenziale - Usati</b><br><b>Anno di realizzazione: 1964</b> |
| Tipologia edilizia                     | Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa di casa indipendente               | <b>Appartamento in Condominio</b>                                 |
| Dimensione                             | Indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato imm. in esame che può essere: piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande      | <b>Media</b><br>(Superficie Utile = Mq.72)                        |
| Caratteri della domanda e dell'offerta | Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato. | <b>Da Privati a Privati</b>                                       |
| Forma di mercato                       | Mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.         | <b>Concorrenza monopolistica</b>                                  |
| Fase di mercato                        | E' riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionaria, in diminuzione.                            | <b>Fase di recessione</b>                                         |

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura.

| Tabella 4 |                          | CRITERI DI MISURAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Acronimo  | Descr.                   | Definizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| S.E.L.    | Superficie Esterna Lorda | <p>Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal pavimento.</p> <p><b>La SEL include:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo(1/2) dello spessore delle murature contigue</li> <li>- I pilastri o colonne interne</li> <li>- Lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale, rispettivamente per scale e corridoi</li> <li>- La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio</li> <li>- I condotti verticali dell'aria o di altro tipo</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| S.I.L.    | Superficie Interna Lorda | <p>Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 m dal piano di pavimento.</p> <p><b>La SIL include:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo spessore dei muri interni e dei tramezzi</li> <li>- I pilastri o colonne interne</li> <li>- Lo spazio di circolazione vert. ed orizz., rispettivamente per scale e corridoi</li> <li>- La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio</li> <li>- I condotti verticali dell'aria o di altro tipo</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| S.I.N.    | Superficie Interna Netta | <p>Per superficie interna netta si intende l'area di un'immobile, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 0,50 m dal pavimento.</p> <p><b>La SIN include:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli spessori delle zoccolature</li> <li>- Le superfici delle sotto-finestre</li> <li>- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili</li> <li>- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte o varchi</li> <li>- Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati</li> <li>- Lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale, rispettivamente per scale e corridoi</li> <li>- La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio</li> <li>- I condotti verticali dell'aria o di altro tipo</li> </ul> |

La **superficie commerciale** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione degli indici mercantili

|         |                                                    |                                                                   |
|---------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Formula | $S_{\text{commerciale}} = S_1 + S\pi_1 \times S_i$ | dove: $S_1$ = Superficie principale - $\pi_1$ = Indice mercantile |
|---------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

Nel **seguito** rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la S.E.L. Superficie Esterna Lorda per la misurazione della Superficie Edificio ( $S_e$ ).

**4. HBU - MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO - Il valore** di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà. **Questo** utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. **La definizione** di più conveniente e migliore uso definito anche come Highest and Best Use (HBU) di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par. 2.10) è la seguente: "è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia". - **La scelta** dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

| Tabella 5 | UTILIZZAZIONE                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 1         | Urbanisticamente consentite (Vincolo giuridico)           |
| 2         | Fisicamente e tecnicamente realizzabili (Vincolo tecnico) |
| 3         | Economicamente convenienti (Vincolo economico)            |
| 4         | Finanziariamente sostenibili (Vincolo di bilancio)        |

Da una attenta analisi emerge che:

- il valore destinazione d'uso attuale maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

#### 5. CRITERI DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE.

**Il criterio** di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali IVS (1-3.1) è definito come segue: "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, essendo entrambi i soggetti 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."

## 6. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.

Il **valore** di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. - **I metodi** utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

| N.ro | PROCEDIMENTO DI STIMA                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------|
| 1    | <u>Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)</u> |
| 2    | Metodo finanziario (income approach)                                |
| 3    | Metodo dei costi (cost approach)                                    |

### SCELTA DEL PROCEDIMENTO.

Il sottoscritto **E.d.G.**, per la valutazione dell'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare eseguirà una valutazione con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)** = procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto. **Il principio** su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". **Per applicare l'MCA** si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (Comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Subject). **Questa** operazione mira a trasformare idealmente i Comparabili nel Subject.

**Gli aggiustamenti** sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. **Il metodo** del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "sistema di stima" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (Market Comparison Approach + Sistema di Stima). **Premessa** - **Il sottoscritto**, E.d.G., per la stima degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, ha eseguito una ricerca dei "Comparabili", sul sito [www.stimatrix.com](http://www.stimatrix.com), aventi le seguenti caratteristiche: foglio catastale n.28 di Catania, unità abitativa in condominio con categoria catastale A/3.

**La ricerca** ha prodotto n.1 Comparabile, ubicato nel medesimo Complesso Immobiliare realizzato dall'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo.

## DESCRIZIONE DEL SUBJECT

|                                                                                     |                  |                                                 |                              |                  |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------|----------|
| <b>Tabella 6</b>                                                                    |                  | <b><u>Subject</u> (immobile da stimare) (S)</b> |                              |                  |          |
| <b>Descrizione:</b> Abitazione tipo Popolare in Condominio                          |                  | <b>Atto provenienza</b> - *****                 |                              |                  |          |
| <b>Localizzazione:</b> Comune di Catania - Via Goito n.2 - Int. n.9 - Piano Secondo |                  |                                                 |                              |                  |          |
| <b>Caratteristiche Quantitative</b>                                                 |                  |                                                 |                              |                  |          |
| <b>Data</b> (Momento della stima)                                                   | DAT              | "0" (zero) (Aprile 2024)                        | <b>Superficie Principale</b> | SUP              | Mq.71,72 |
| <b>Superficie Veranda</b>                                                           | S <sub>VER</sub> | Mq.6,58                                         | <b>Superficie Ballatoio</b>  | S <sub>BAL</sub> | Mq.3,07  |
| <b>Tipologia Superficie</b> - S.E.L. - Superficie Esterna Lorda                     |                  |                                                 |                              |                  |          |
| <b>Caratteristiche Qualitative</b> - Stato di Manutenzione (STM) = <u>Buono</u>     |                  |                                                 |                              |                  |          |

### Ricerca Comparabili

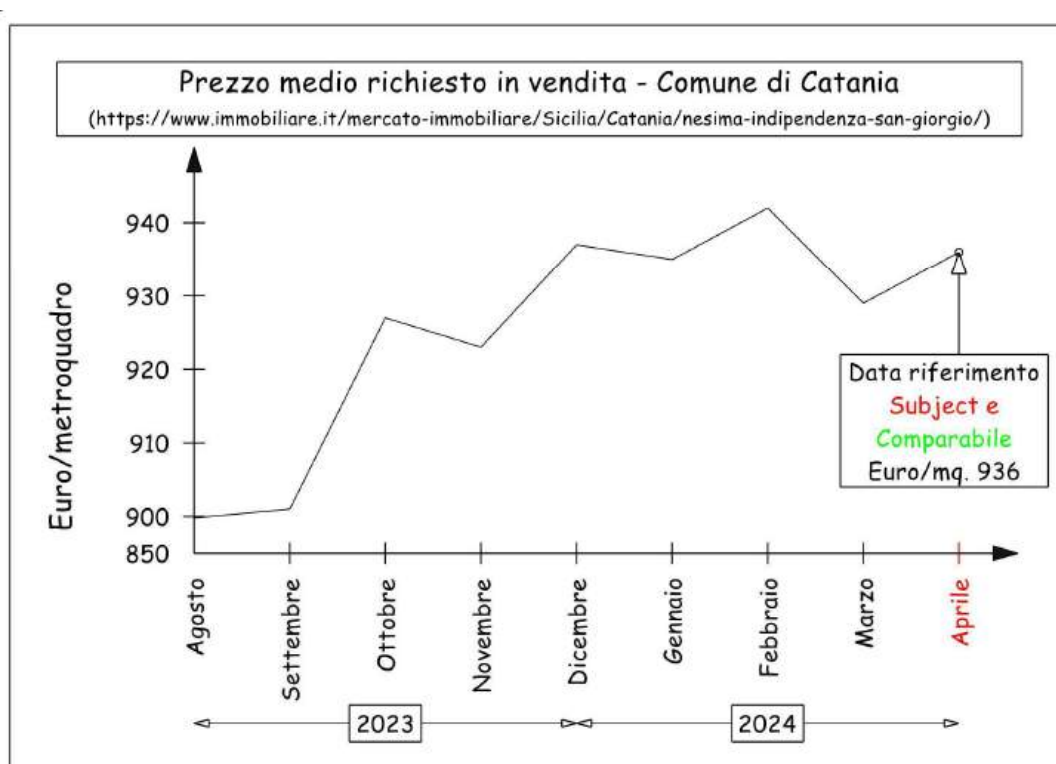


### COMUNE DI CATANIA

**Subject** - Via Goito n.2 - Interno "9" - Piano 2° (ex Scala "Q")

**Comparable** - Via Goito n.2 - Interno "1" - Piano 1° (ex Scala "C")

**Tabella 7 - Determinazione saggio variazione dei prezzi**



|                                                   |                                                   |                                              |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Comparabile = Aprile 2024</b>                  | <b>Subject = Aprile 2024</b>                      | <b>Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi</b>  |
| $V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 \text{ 936,00}$ | $V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 \text{ 936,00}$ | $(936,00 - 936,00) / 936,00 = \text{0,00\%}$ |

| Tabella 8                                                                                        |                  | COMPARABILE              |                                            |                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Descrizione:</b> Abitazione di tipo Popolare in Condominio                                    |                  |                          |                                            |                  |           |
| <b>Localizzazione:</b> Comune di Catania - Via Goito n.2 - Interno "1" - Piano 1° (ex Scala "C") |                  |                          |                                            |                  |           |
| <b>Atto di provenienza:</b> Vendita Notaio ***** - <b>Prezzo:</b> €.95.000,00                    |                  |                          |                                            |                  |           |
| <b>Caratteristiche Quantitative</b>                                                              |                  |                          |                                            |                  |           |
| <b>Data</b>                                                                                      | DAT              | "0" (zero) (Aprile 2024) | <b>Superficie Principale</b>               | SUP              | Mq.102,00 |
| <b>Superficie Veranda</b>                                                                        | S <sub>VER</sub> | Mq.9,80                  | <b>Superficie Balcone</b>                  | S <sub>BAL</sub> | Mq.5,80   |
| <b>Tipol. Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda</b>                                       |                  |                          | <b>Stato di Manutenzione (STM) = Buono</b> |                  |           |



**Tabella 9 - Tabella Dati**

| Caratteristiche                                                | Acronimo         | Comparabile        | Subject         |
|----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------|
| Prezzo totale (€)                                              | PRZ              | <u>€.95.000,00</u> | ---             |
| Data (mesi)                                                    | DAT              | 0 (aprile 2024)    | 0 (aprile 2024) |
| Superficie Principale                                          | SUP              | Mq.102,00          | Mq.71,72        |
| Superficie Veranda                                             | S <sub>VER</sub> | Mq.9,80            | Mq.6,58         |
| Superficie Balcone                                             | S <sub>BAL</sub> | Mq.5,80            | Mq.3,07         |
| Livello di Piano                                               | LIV. Piano       | 1                  | 2               |
| Stato di Manutenzione<br>1 = Pessimo - 2 = Normale - 3 = Buono | STM              | 3 = Buono          | 3 = Buono       |

**Tabella 10 - Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale**

| Descrizione           |                   | Acron.             | Coeff | Descrizione       |                   | Acron.             | Coeff |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|
| Superficie Principale | $p(SUP) / p(PRZ)$ | P <sub>(SUP)</sub> | 1,00  | Veranda           | $P(VER) / p(SUP)$ | P <sub>(VER)</sub> | 0,50  |
| Balcone               | $P(BAL) / p(SUP)$ | P <sub>(BAL)</sub> | 0,30  | Livello Piano (n) |                   | P <sub>(LIV)</sub> | 0,005 |

**Tabella 11 - Calcolo Superficie Commerciale**

| Descrizione |            | Comparabile                               | Subject                                 |
|-------------|------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Superficie  | Principale | $(102,00 \times 1,00) = \text{Mq.}102,00$ | $(71,72 \times 1,00) = \text{Mq.}71,72$ |
|             | Veranda    | $(9,80 \times 0,50) = \text{Mq.}4,90$     | $(6,58 \times 0,50) = \text{Mq.}3,29$   |
|             | Balcone    | $(5,80 \times 0,30) = \text{Mq.}1,74$     | $(3,07 \times 0,30) = \text{Mq.}0,92$   |
| Totale      |            | <b>Mq.108,64</b>                          | <b>Mq.75,93</b>                         |

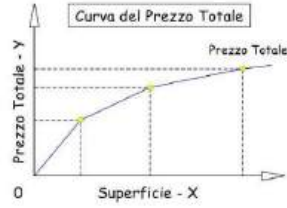
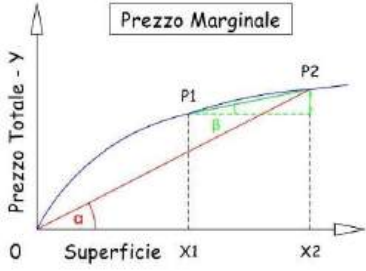
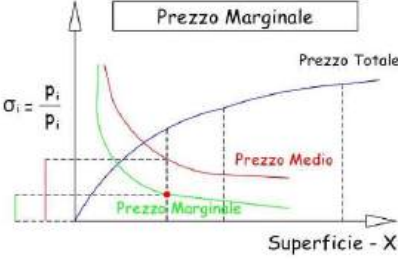
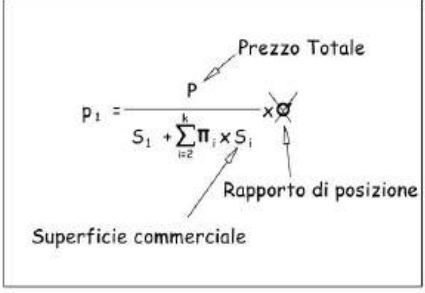
**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'**analisi dei prezzi marginali** stima queste variazioni del prezzo.

Il **prezzo marginale** di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

|         |                                                                                             |                                                                                                  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tab. 12 | <b>Prezzo Marginale Data</b><br>$p(DAT) = (PRZ \times i(DAT) / T_{(mesi)})$                 | <b>Comparabile</b><br>$[(€ 95.000,00 \times 0,00) / 1] = \text{€}/\text{mese } 0,00$             |
| Tab. 13 | <b>Prezzo Marginale Superficie Principale</b><br>$p(S_{SUP}) = (PRZ \times Cf_{SUP} / SUP)$ | <b>Comparabile</b><br>$(€ 95.000,00 \times 1,00) / \text{mq.}108,64 = \text{€}/\text{mq.}874,45$ |

**(Richiami dottrinali sul prezzo marginale della superficie principale)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Il <b>prezzo totale</b> degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale è →</p>                                                                                                                                                                              |                                                                                                                         |
| <p>Il <b>Prezzo Marginale</b> è uguale al rapporto tra la variazione del Prezzo Totale e la variazione della Superficie</p> $(P_2 - P_1) / (X_2 - X_1) = \text{tg } \beta$ <p>Ossia geometricamente alla tangente dell'angolo <math>\beta</math> - Si nota subito che l'angolo "<math>\beta</math>" è minore dell'angolo "<math>\alpha</math>" la cui tangente è il Prezzo Medio P2 →</p> |                                                                                                                          |
|  <p>Il rapporto di posizione "<math>\sigma</math>" individua la posizione del Prezzo Marginale rispetto al Prezzo Medio della caratteristica.</p>                                                                                                                                                       |  <p>Non conoscendo il rapporto di posizione, si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi (assunzione)</p> |

**Analisi dei Prezzi Marginali**

|                                                         |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tab. 14</b>                                          | <b>Superficie Veranda</b> ( $S_{VER}$ ) → $p(S_{VER}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{VER})$         |
| Prezzo marginale della Superficie Veranda - $p_{(VER)}$ | €/mq.874,45 × 0,50 = <b>€/mq.437,23</b>                                                      |
| <b>Tab. 15</b>                                          | <b>Superficie Balcone</b> ( $S_{BAL}$ ) → $p(S_{BAL}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{BAL})$         |
| Prezzo marginale della Superficie Balcone - $p_{(BAL)}$ | €/mq.874,45 × 0,30 = <b>€/mq.262,34</b>                                                      |
| <b>Tab. 16</b>                                          | <b>Livello di Piano</b> ( $LIV. PIANO$ ) → $p(LIV) = (PRZ \times Cf_{LIV} / (1 + Cf_{LIV}))$ |
| Prezzo marginale Liv. di Piano - Comparabile 1          | €95.000,00 × 0,005/(1 + 0,005) = <b>€/n.472,64</b>                                           |

## TABELLA DI VALUTAZIONE

La **tabella** di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Il **prezzo** di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare derivante dalla comparazione con l'immobile di confronto.

**Tab. 16** | **TABELLA DI VALUTAZIONE**

| Caratteristica         | Acron.           | Comparabile      | Formula                                                                             | Subject         |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <u>Prezzo</u>          | PRZ              | ---              | €.95.000,00                                                                         | ---             |
| <u>Data</u>            | DAT              | <u>0 mesi</u>    | $[(0 - 0) \times \text{€}/\text{mese } 0,00] = \text{€}.0,00$                       | <u>0 mesi</u>   |
| <u>Sup. Principale</u> | SUP              | <u>Mq.102,00</u> | $(71,72 - 102,00) \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 874,45 = -\text{€}.26.478,35$ | <u>Mq.71,72</u> |
| <u>Sup. Veranda</u>    | S <sub>VER</sub> | <u>Mq.9,80</u>   | $(6,58 - 9,80) \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 437,23 = -\text{€}.1.407,88$     | <u>Mq.6,58</u>  |
| <u>Sup. Balcone</u>    | S <sub>BAL</sub> | <u>Mq.5,80</u>   | $(3,07 - 5,80) \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 262,34 = -\text{€}.716,17$       | <u>Mq.3,07</u>  |
| <u>Liv. Piano</u>      | LIV              | <u>1</u>         | $(2-1) \times \text{€}/\text{n. } 472,64 = \text{€}.472,64$                         | 2               |
| <u>Stato Manut.</u>    | STM              | <u>0,00</u>      | $(\text{€}.0,00 - \text{€}.0,00) = \text{€}.0,00$                                   | <u>€.0,00</u>   |
| <b>Prezzo corretto</b> |                  | ---              | <b>€.66.870,24 arrotondato ad €.67.000,00</b>                                       | ---             |

### Osservazioni alla Valutazione

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Prezzo unitario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Prezzo corretto / Superf. Commerciale = €.67.000,00 / Mq.75,93 = <b>€./Mq.882,38</b> |                                    |
| <b>Agenzia delle Entrate - Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)</b>                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |                                    |
| Comune: Catania - Zona: Periferica: S. Leone, Rapisardi, P.zza Risorgimento, P.zza E. di Ungheria, Caracciolo, <b>Indipendenza</b> , XXXI Maggio, Cimitero - Cod. di zona: D3 - Micr. catastale n.16 - Tipologia prevalente: Abitazioni Tipo Economico - <b>Anno 2023 - Semestre 2 (ultimi dati pubblicati)</b> |                                                                                      |                                    |
| Valore Minimo = <u>€./Mq.700,00</u>                                                                                                                                                                                                                                                                             | Valore Medio = <u>€./Mq.875,00</u>                                                   | Valore Max = <u>€./Mq.1.050,00</u> |
| <b>Valore: €.53.151,70</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Valore: €.66.439,63</b>                                                           | <b>Valore: €.79.727,55</b>         |
| Il Valore Stimato (o Prezzo corretto) di €.65.000,00 corrispondente ad €./Mq. 856,04 si posiziona nel "range" tra il Valore Minimo ed il Valore Medio dei valori O.M.I. in prossimità del Valore Medio                                                                                                          |                                                                                      |                                    |
| <u>Alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare</u>                                                                                                                                                                                                        |                                                                                      |                                    |
| <b>Superficie Utile = Mq.76,18 (escluso la veranda) - Vani n.2 - Accessori n.3</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      | <b>Piano: Secondo</b>              |
| <b>Esposizione: Cortile Condom.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Orientamento: Nord ed Est</b>                                                     | <b>Zona: Edif. Periferico</b>      |
| <b>Trasporto Urbano: Presenti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Attività Private: negozi, bar a media distanza</b>                                | <b>Parcheggi: Pubblici</b>         |

## CONCLUSIONI

|                                                                                          |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Valore stimato con (Market Comparison Approach - MCA)                                    | <b>€.67.000,00</b>         |
| Regolarizzazione difformità Urbanistica e Catastale ( <u>punto "i" - pag.8</u> )         | - €.7.000,00               |
| Debito Condominiale ( <u>punti "m" - pag. 7</u> )                                        | - €.1.123,00               |
| <b>Somma</b>                                                                             | <b>€.58.877,00</b>         |
| <b><u>Valore di Mercato (arrotondato) - €.59.000,00 (Euro Cinquantanovemila/00)</u></b>  |                            |
| <b>t.</b>                                                                                | <b>VENDITA GIUDIZIARIA</b> |
| <b>Valore di Mercato</b>                                                                 | <b>€.59.000,00</b>         |
| Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15%)                                      | - (€.8.850,00)             |
| <b>Somma</b>                                                                             | <b>€.50.150,00</b>         |
| <b>Valore di Vendita Giudiziaria (arrotondato) - €.50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)</b> |                            |

|           |                                                                     |              |           |                             |            |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------------------------|------------|
| <b>u.</b> | <b>Vendita</b>                                                      | Unico lotto. | <b>v.</b> | <b>Documen. Fotografica</b> | Allegato 8 |
| <b>w.</b> | <b>Valutazione del bene in quota - NON NECESSARIO - UNICA QUOTA</b> |              |           |                             |            |
| <b>x.</b> | <b>Progetto di Divisione</b>                                        |              |           | Non necessario              |            |

### Dichiarazione di Rispondenza

**Il sottoscritto Geom. Mannanici Renato** in qualità di E.d.G. **DICHIARA: di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento; di non aver agito in conflitto di interesse; di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame; che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso; che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate; di non avere alcun interesse verso il bene in questione; di aver agito in accordo agli standard etici e professionali; di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico; di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile; di aver ispezionato personalmente la proprietà; che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.**

La presente Consulenza Estimativa Giudiziaria si compone di n.21 pagine dattiloscritte e n.8 allegati.

Catania 27 Maggio 2024

Geom. Mannanici Renato (E.d.G.)

Si allegano (in formato digitale e cartaceo)

| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pag. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>1 - Verbale del sopralluogo: 28 Settembre 2023 - OMISSIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | --   |
| <p align="center"><b>2 - Regolarità Catastale</b></p> <p>A) OMISSIS<br/>           B) Mappa Catastale N.C.T. Catania - Fg. 28 - P.IIa 2294<br/>           C) Planimetria - N.C.E.U. Catania - Fg. 28 - P.IIa 2294 - Sub 21 (formato A/3)</p>                                                                                                                                                                                                       | 2    |
| <b>3 - Atto di Provenienza - OMISSIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | --   |
| <b>4 - Ispezioni Ipocatastali - OMISSIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | --   |
| <p align="center"><b>5 - Regolarità Urbanistica</b></p> <p>A) Comune di Catania - Provvedimento del 21.02.1963, n.146 e Stralcio del Progetto allegato;<br/>           B) Comune di Catania - Certificato Abitabilità del 09.12.1965;<br/>           C) Ricostruzione della Planimetria di Progetto allegata al Provvedimento n.146 del 21.02.1963;<br/>           D) Ricostruzione della Planimetria Catastale presentata in data 25.01.1965.</p> | 18   |
| <b>6 - Condominio Via Goito n.2 - Catania - Codice Fiscale 93192480874 - OMISSIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | --   |
| <p align="center"><b>7 - Rilievo topografico - (Eseguito in data 28 Settembre 2023)</b></p> <p>A) Stralcio Mappa Catastale N.C.T. Catania - Fg. 28 - P.IIa 2294<br/>           B) Stato dei luoghi - Planimetria Piano Secondo<br/>           C) Planimetria Piano Secondo ai fini della Valutazione</p>                                                                                                                                           | 3    |
| <p align="center"><b>8 - Elaborato fotografico</b></p> <p>N.2 Foto a colori - A - B + N.25 Foto a colori (n.14 pagine - n.2 foto per pagina)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14   |

**Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr.ssa Chisari Maria Angela**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.362 del 2022**

**Custode Giudiziario: Avv. D'Arrigo Daniele**

**Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato**

**Creditore Procedente**

\*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto**

\*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**Allegato n.1 - Verbale dei sopralluoghi**

OMISSIS

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: [mannanicir@libero.it](mailto:mannanicir@libero.it) - PEC: [renato.mannanici@geopec.it](mailto:renato.mannanici@geopec.it)

**Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr.ssa Chisari Maria Angela**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.362 del 2022**

**Custode Giudiziario: Avv. D'Arrigo Daniele**

**Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato**

**Creditore Procedente**

\*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto**

\*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

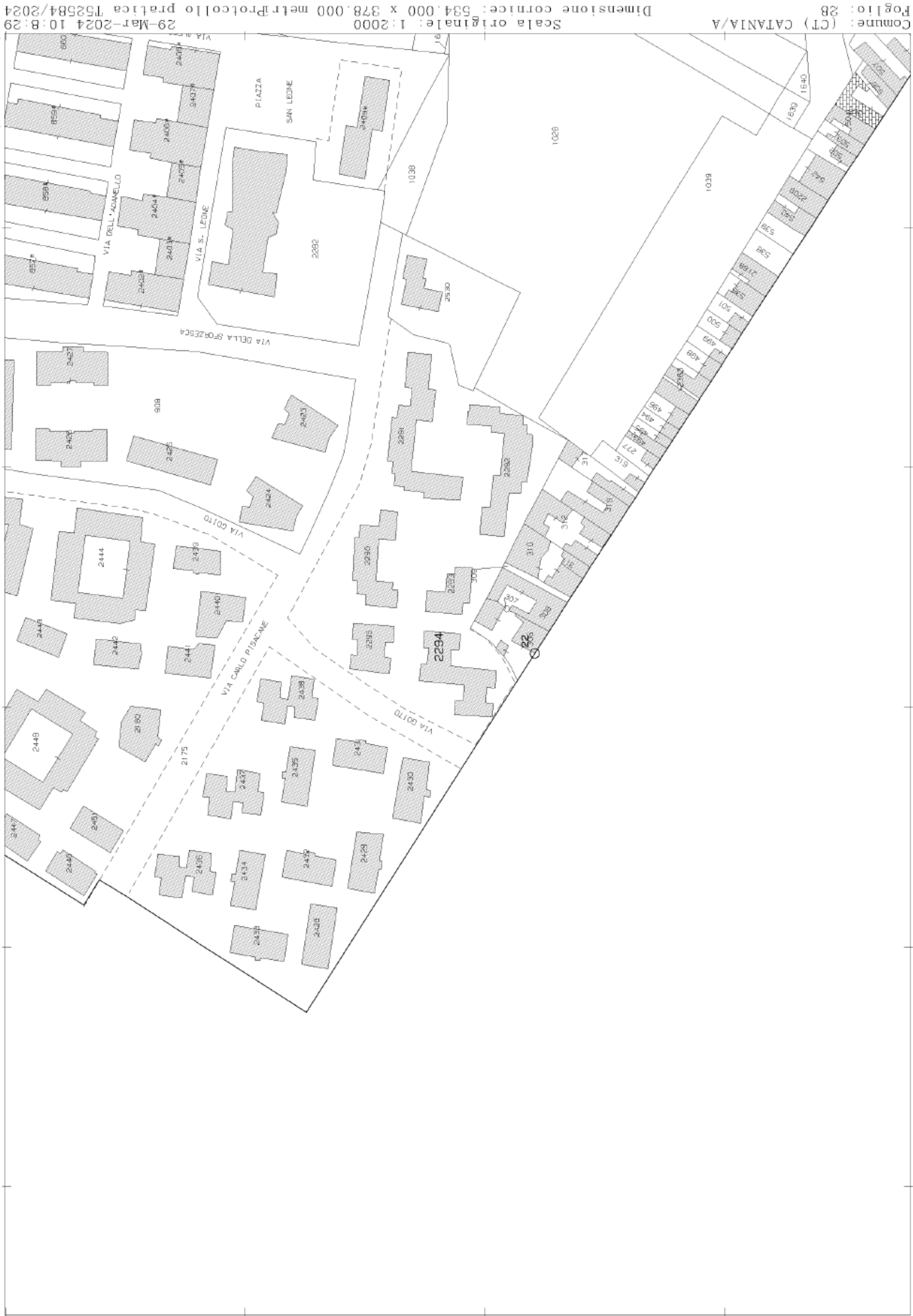
\*\*\*\*\*

**Allegato n.2 - Regolarità Catastale**

| <b>N.</b>     | <b>Descrizione</b>                                                                  | <b>Pag.</b> |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| A             | OMISSIS                                                                             | --          |
| B             | Mappa Catastale N.C.T. Catania - Foglio 28 - Particella 2294                        | 1           |
| C             | Planimetria - N.C.E.U. Catania - Foglio 28 - Particella 2294 - Sub 21 (formato A/3) | 1           |
| <b>Totale</b> |                                                                                     | <b>2</b>    |

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: [mannanicir@libero.it](mailto:mannanicir@libero.it) - PEC: [renato.mannanici@geopec.it](mailto:renato.mannanici@geopec.it)



Comune: (CT) CATANIA/A  
Foglio: 28  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T52584/2024  
29-Mar-2024 10:8:29



MODULARIO  
F. Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

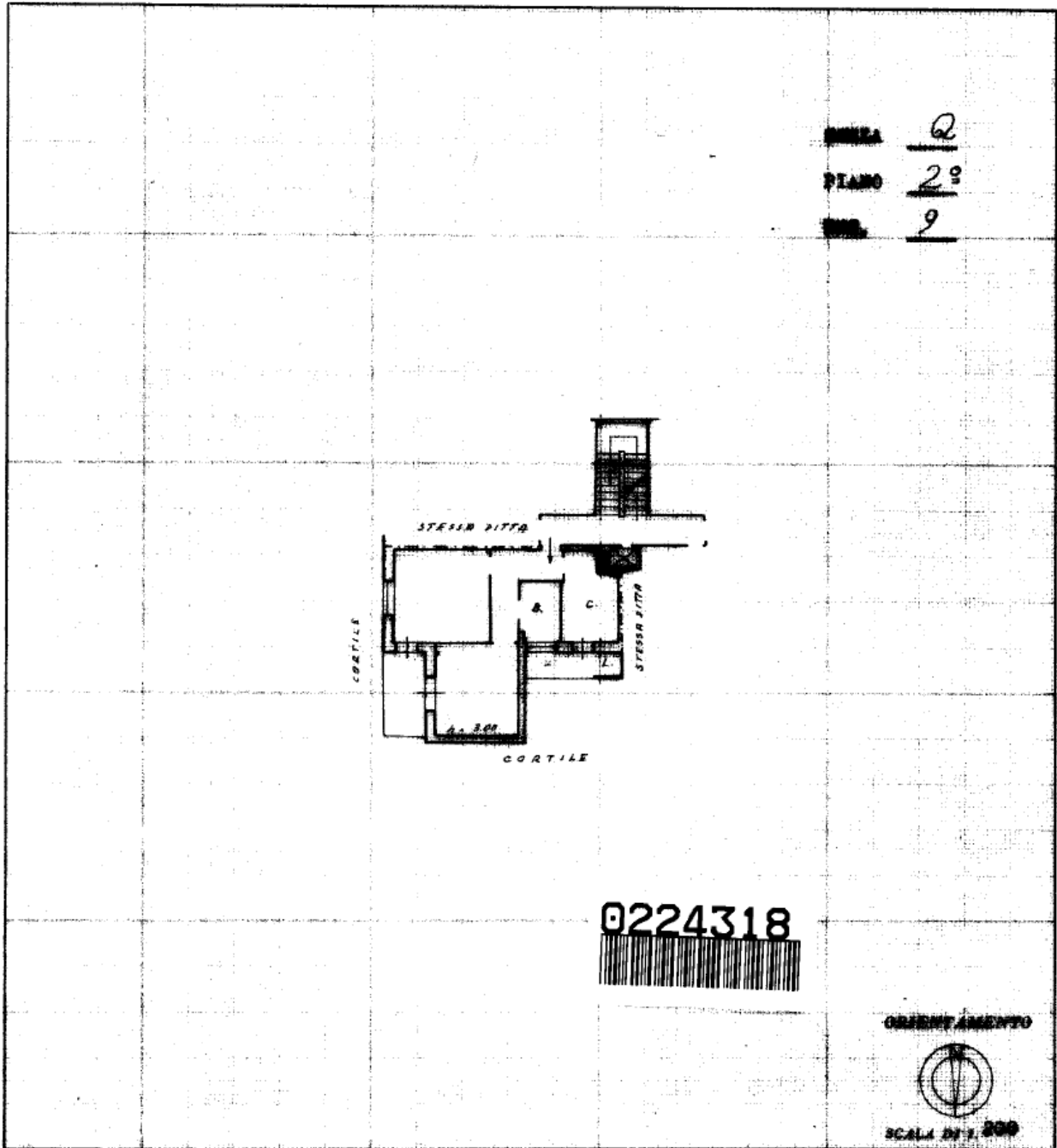
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANIA Via GOITO n.2

Ditta ISTITUTO PER L'EDILIZIA POPOLARE DI S. BERILLO CATANIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA



**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA 880

PROT. N° 880

COMUNE DI CATANIA

Partita N. 2619

foglio 28 part. 112 sub. 21

Tav. 1478  
200

Compilato dal l'ing. Lucio TUFARI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo degli ingegneri  
nella Provincia di Napoli

ATA Lucio Tufari

Firma: Lucio Tufari

H-6 R-3 2-5 (19)

**Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr.ssa Chisari Maria Angela**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.362 del 2022**

**Custode Giudiziario: Avv. D'Arrigo Daniele**

**Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato**

**Creditore Procedente**

\*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto**

\*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**Allegato n.3 - Atti di Provenienza**

OMISSIS

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: [mannanicir@libero.it](mailto:mannanicir@libero.it) - PEC: [renato.mannanici@geopec.it](mailto:renato.mannanici@geopec.it)

**Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr.ssa Chisari Maria Angela**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.362 del 2022**

**Custode Giudiziario: Avv. D'Arrigo Daniele**

**Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato**

**Creditore Procedente**

\*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto**

\*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**Allegato n.4 - Ispezioni Ipocatastali**

OMISSIS

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: [mannanicir@libero.it](mailto:mannanicir@libero.it) - PEC: [renato.mannanici@geopec.it](mailto:renato.mannanici@geopec.it)

**Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr.ssa Chisari Maria Angela**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.362 del 2022**

**Custode Giudiziario: Avv. D'Arrigo Daniele**

**Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato**

**Creditore Procedente**

\*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto**

\*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**Allegato n.5 - Regolarità Urbanistica**

| <b>N.</b>     | <b>Descrizione</b>                                                                        | <b>Pag.</b> |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| A             | Comune di Catania - Provvedimento del 21.02.1963, n.146 e Stralcio del Progetto allegato; | 11          |
| B             | Comune di Catania - Certificato Abitabilità del 09.12.1965;                               | 5           |
| C             | Ricostruzione della Planimetria di Progetto allegata al Provv.to n.146 del 21.02.1963;    | 1           |
| D             | Ricostruzione della Planimetria Catastale presentata in data 25.01.1965.                  | 1           |
| <b>Totale</b> |                                                                                           | <b>18</b>   |

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: [mannanicir@libero.it](mailto:mannanicir@libero.it) - PEC: [renato.mannanici@geopec.it](mailto:renato.mannanici@geopec.it)



### Segreteria Generale

|                           |            |           |
|---------------------------|------------|-----------|
| N. 146                    | Raccolta   | Categoria |
| Provvedimenti del Sindaco |            |           |
| N. Generale               | Protocollo | Classe    |
|                           |            | Fascicolo |

Oggetto: **Approvazione progetto edilizio presentato dall'Istituto per l'Edilizia Pop. S. Berillo.**  
 Approvazione progetto - Licenza edilizia

### Segreteria Generale

Cassazione progetto (a norma art. 24 L. 4-3-58 n. 179) **Costruzione tipo popolare cubatura (vuoto per piano) mc. 64.934** Curiffa a mc. L. 8 **Importo complessivo L. 519.475** (mc. per L. ) versato dall'interessato sul c/c p. intestato alla Banca Naz. Lav. e Cassa Nazionale Previdenza Ingegneri architetti, giusta ricevuta n. 367 (22/2/1963) dell'Ufficio Postale di **Catania V.R.**  
 Catania, 22/2/1963 L'Imp. Addetto

f. to Di Nuovo

### Certificato di Conformità

La presente è copia collazionata conforme all'originale per uso amministrativo.

Catania, li 22/2/1963

L'Imp. del carico *[Signature]* Il Segretario Gen.

Visto:

Il Sindaco

### Relata di Notifica

Il giorno **ventidue** del mese **febreiro** 1963 ad istanza del sindaco di Catania, io sottoscritto messo comunale dichiaro di avere notificato e dato corso del presente provvedimento e del progetto approvato al **Progetto edilizio di S. Berillo nel suo domicilio in via Cavour n. 33** io per averne legale scienza e per ogni effetto di legge consegnandolo a mani del **geometra C. Umana Bruno** come direttore

Il Messo Comunale

e Subus

Copia conforme

## del Provvedimento del Sindaco

emesso il 21/2/1963

### Il Sindaco

Vista l'istanza di licenza edilizia presentata da **l'Istituto per l'Edilizia Pop. S. Berillo** registrata al n. 11441 di Prot. Gen. sotto la data del 5/1/1962

Esaminati il progetto e gli altri atti a corredo dell'istanza:

Preso atto del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia, nella seduta del 13/12/1962

In conformità a tale parere

### Approva

il progetto per **nuova costruzione fabbricato da sorgere nella Via Carlo Pisacane, Palermo e Nuova Strada di P.R., presentato dall'Istituto per l'Edilizia Popolare S. Berillo (IX° programma), salvo parere del Comando del V.V.P.-**

### Autorizza

l'esecuzione delle opere in conformità al progetto approvato, ed

### Avverte

che la validità del presente provvedimento è di un anno a decorrere dal giorno successivo a quello della sua notifica, come dalla relata a fianco riportata.

### Il Sindaco

# CATANIA - ISTBERILLO

## LOTTO 20

SUPERFICIE DISPONIBILE mq. 11.384

| APPARTAMENTI |          |           |          | TOTALE VANI |        | TOTALE P.LETTO |
|--------------|----------|-----------|----------|-------------|--------|----------------|
| NR           | V. UTILE | V. LEGALI | P. LETTI | UTILI       | LEGALI |                |
| 116          | 2        | 4         | 2,5      | 232         | 464    | 290            |
| 72           | 4        | 6         | 7,5      | 288         | 632    | 540            |
| 188          |          |           |          | 520         | 1.096  | 830            |

### COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

*Fabbricato tipo A - n.3 - piani 7 - appart. per piano 4 - Tot. app. 84*

" " *C - n.4 - " 4 - " " " 2 - " " 32*

" " *TOTALE 116*

*Fabbricato tipo B - n.6 - piani 4 - appart. per piano 2 - Tot. app. 48*

" " *D - n.3 - " 4 - " " " 2 - " " 24*

*TOTALE 72*

*Volume vuoto per pieno : totale mc. 54.000*

*Densità edilizia:  $\frac{mc. 54.000}{mq. 11.384} = 4,74\%$*

*Indice edificabilità:  $\frac{superf. coperta}{superf. totale} = 0,206$*

*Densità di popolazione:  $\frac{520}{11.384} = 456$  Persone/ha*

*Superficie costruita: 3.370*

" *strada interna: 1.295*

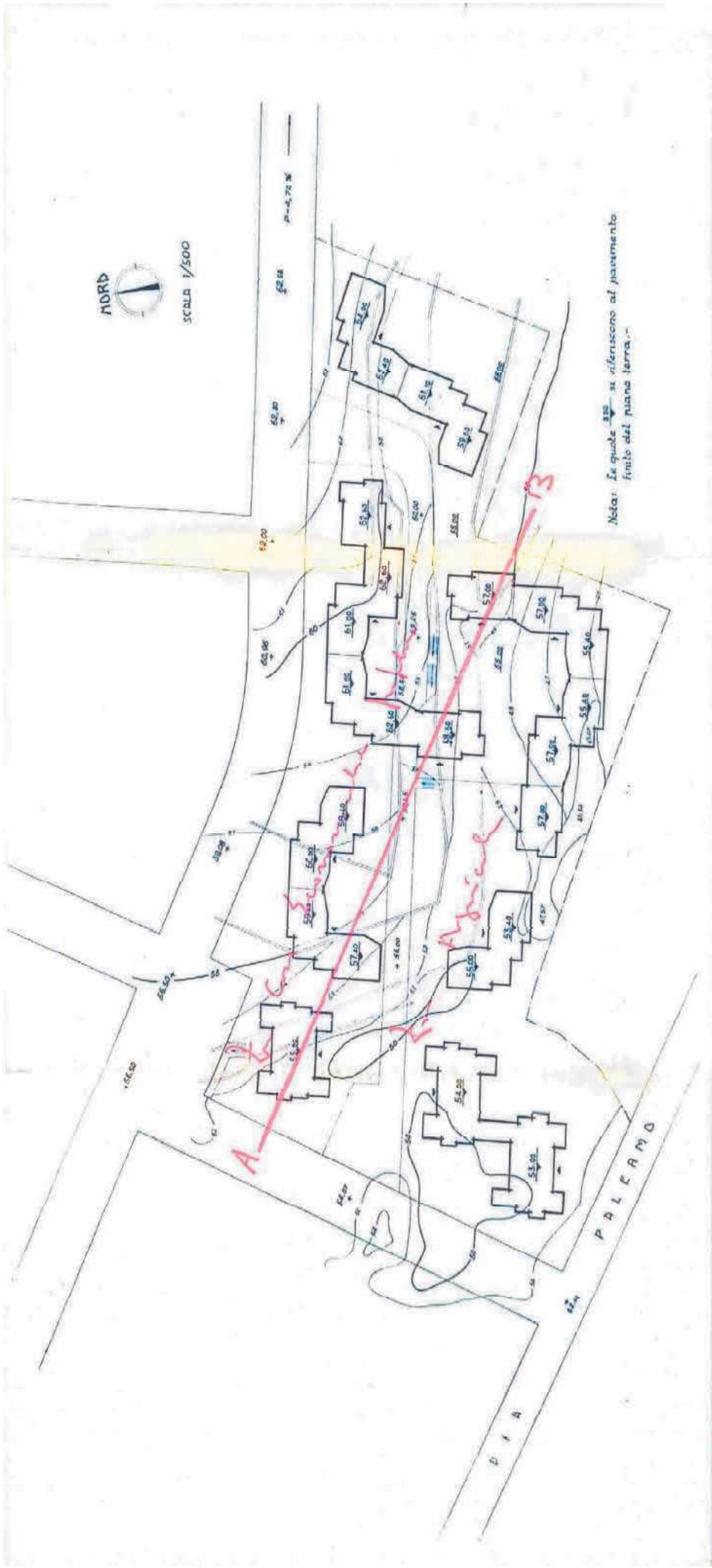
*- 7 APR. 1959 spazi verdi 6.719*

COMMISSIONE EDILIZIA  
PARERE FAVOREVOLE

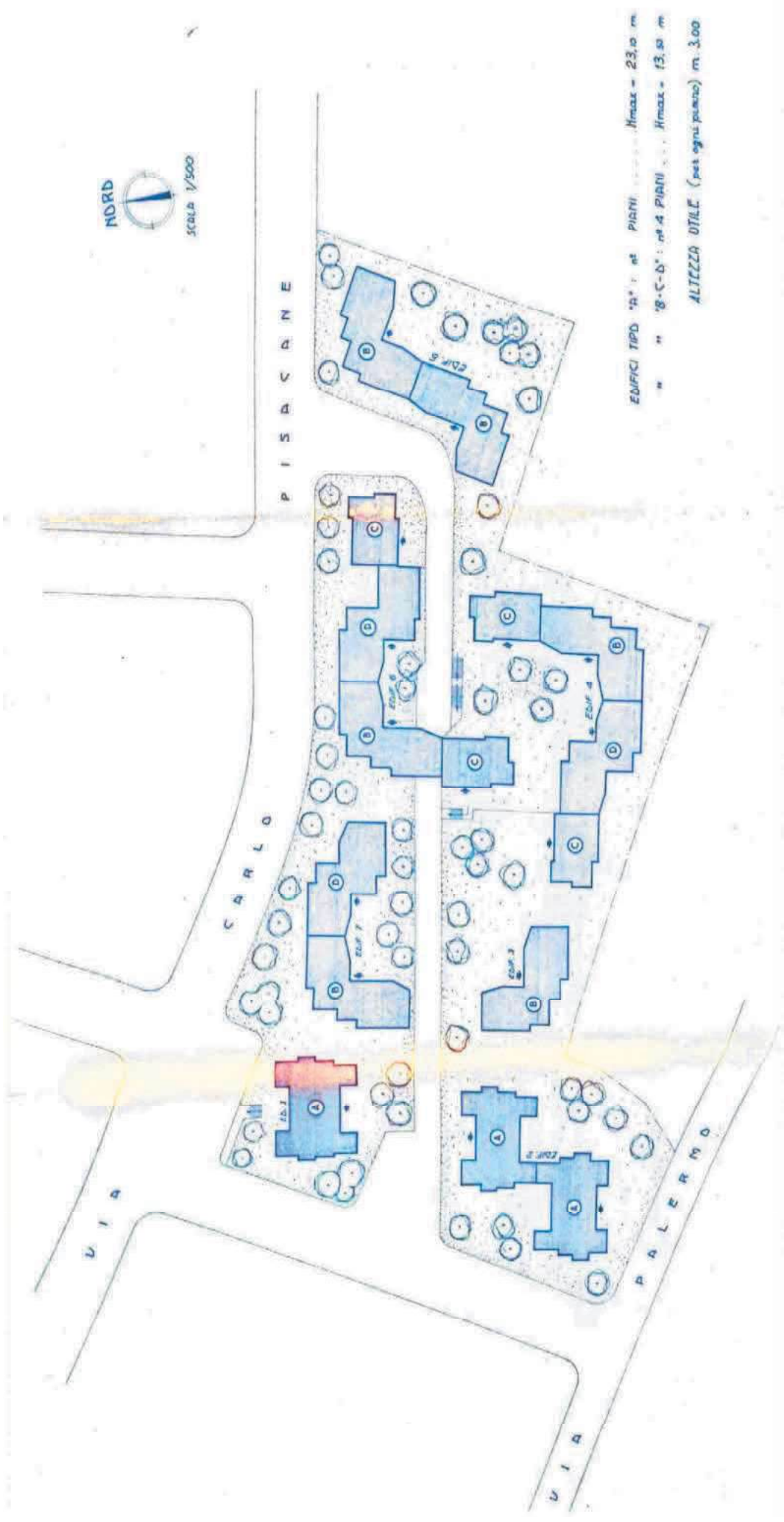
11.384



*G. Alfio Ruffini*

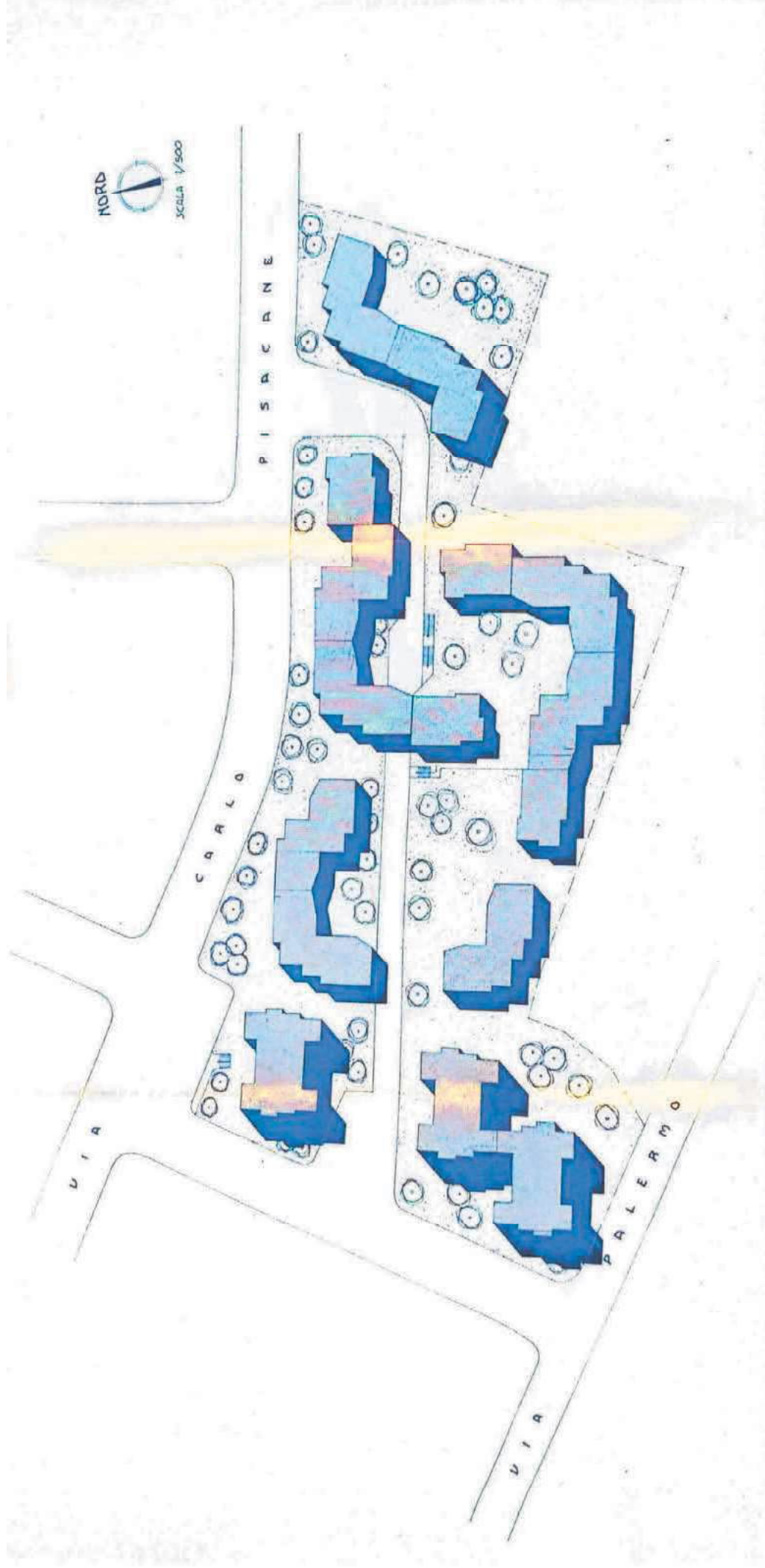


Scansionato con CamScanner

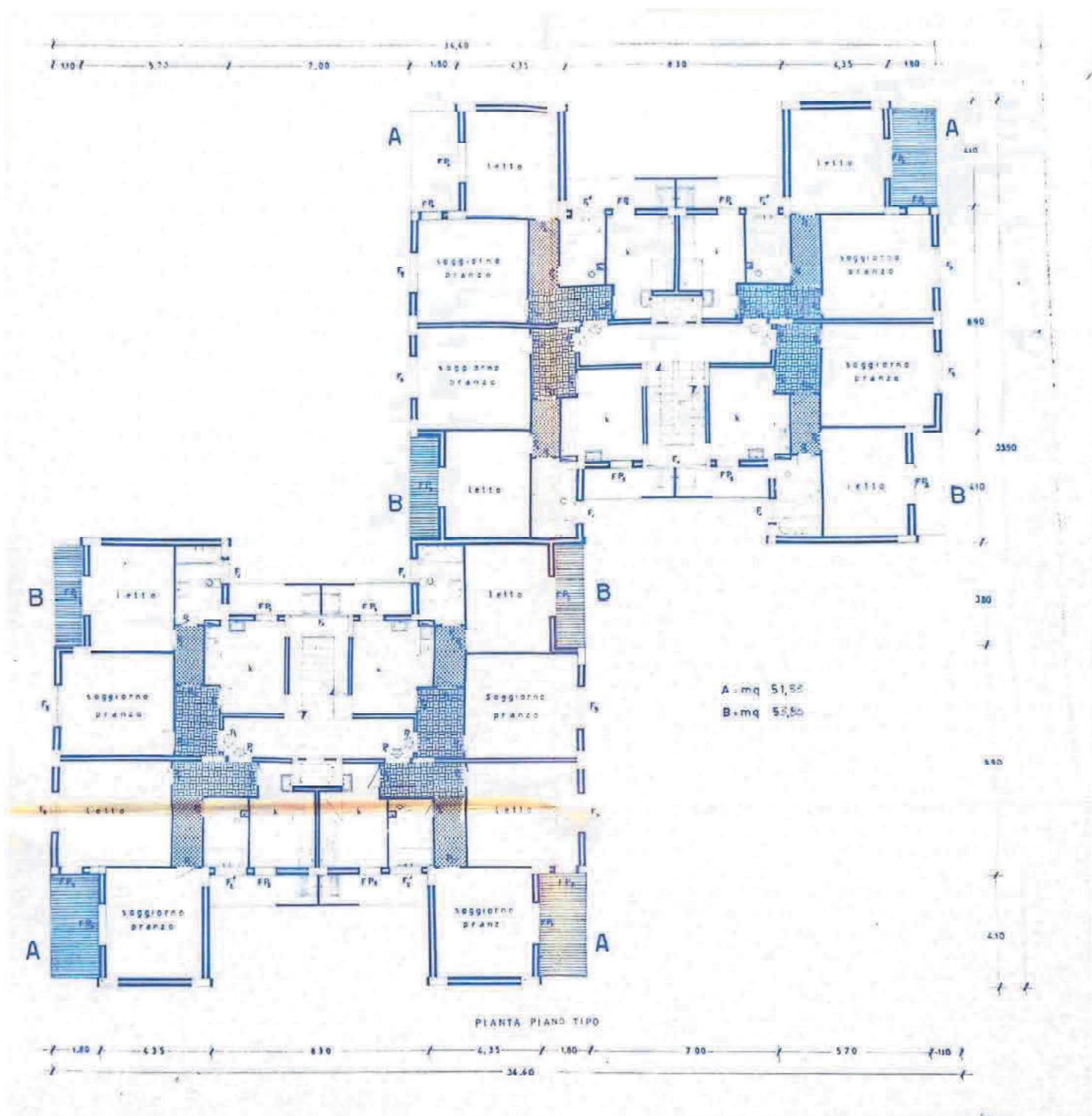


# Scansionato con CamScanner





# Scansionato con CamScanner



Scansionato con CamScanner

ISTITUTO PER L'EDILIZIA POPOLARE DI SAN BERILLO

CATANIA

XX PROGRAMMA EDILIZIO

RELAZIONE TECNICA

213

Il XX Programma Edilizio dell'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo prevede la costruzione di sette edifici, ad uso abitazione civile a carattere popolare, in un lotto di terreno di proprietà dello stesso Istituto, limitato a nord con Via Carlo Pisacane, ad ovest con una nuova strada del Piano Regolatore, a sud con Via Palermo ed a est con proprietà privata; si presenta inoltre con forti differenze di quota procedendo da sud a nord, detto terreno misura mq. 12.541. Di tale superficie sono assegnati al progetto mq. 4.550. mentre la restante superficie di mq. 7.991. è riservata alla sistemazione generale del lotto.

Gli alloggi, previsti nel programma edilizio sono stati distribuiti in sette fabbricati, di cui due (1 e 2) aventi, sette piani fuori terra destinati ad appartamenti, con un seminterrato destinato a laboratori artigiani e i rimanenti edifici (3 - 4 - 5 - 6 - 7), con quattro piani fuori terra ad appartamenti e con piani parzialmente seminterrati destinati a laboratori artigiani, complessivamente assommano n° 188 appartamenti e n° 61 botteghe artigiane, per complessivi 1062 vani contabili e con un volume vuoto per pieno di mc. 64.934.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1) Fondazioni

Le fondazioni sono previste a pali trivellati in calcestruzzo di cemento con plinti e cordoli di collegamento in cemento armato.

SOCIETÀ GENERALE IMMOBILIARE  
SOCIETÀ PER AZIONI  
SOCIETÀ PER AZIONI  
SOCIETÀ PER AZIONI

./.

ISTITUTO PER L'EDILIZIA POPOLARE  
DI S. BERILLO

IL PRESIDENTE

(Aut. Tribunale Majorana)

*J. Majorana*

2) Ossature portanti

- a) L'ossatura portante dell'edificio sarà in gabbia di cemento armato,
- b) I solai sono previsti del tipo misto, con elementi in laterizio e travetti di cemento armato con soprastante soletta di ripartizione.

3) Murature e tramezzi

a) Murature

Le murature di alcuni piani seminterrati saranno realizzate con pietrame lavico e legante di malta bastarda.

Le murature di tamponamento per tutti i piani abitabili, saranno realizzate con muratura a cassetta composta di parete esterna in blocchi di calcestruzzo cementizio di pomice di Lipari vibrato dello spessore di cm. 12,5 e da parete interna di blocchetti di calcestruzzo di pomice dello spessore di cm. 6, con interposta camera d'aria, spessore complessivo di cm. 40, per pareti perimetrali.

b) Tramezzi

I tramezzi saranno realizzati con blocchetti di conglomerato di pomice di Lipari e cemento nei seguenti spessori:

- a) spess. cm. 6
- b) spess. cm. 8

4) Opere di protezione - copertura

Le coperture previste a terrazzo, saranno ottenute con l'impermeabilizzazione e pavimentazione del tipo "Alcimo, Cincinnati o simili".

Le coperture previste a tetto, saranno costituite da manti di tegole a canale, direttamente murate sui solai inclinati.

./.

5) Intonaci

- a) La zoccolatura dei prospetti sarà eseguita, con intonaco in malta di cemento con tinta incorporata ed a superficie strollata (alla Tirolese).
- b) Tutti i prospetti a partire dal filo superiore della zoccolatura suddetta, saranno ricoperti con intonaco composto da sottofondo in arriciatura di malta cementizia impermeabilizzata mediante l'aggiunta di sostanze idrofugate come (Sika, acquasol o simili), sovrastante strato in malta di calce grossa e sabbia lavata del fiume Simeto e rifinitura con tonachina di calce grossa e sabbia calcarea di Priolo rimaneggiata, con feltro.

Tutte le pareti ed i soffitti degli appartamenti, laboratori, degli androni e delle scale saranno ricoperti con intonaco civile di calce e sabbia.

6) Opere in pietra marmi

- a) Saranno eseguiti in marmo bianco di Carrara spess. cm. 3 : -
- 1) i gradini e le fasce delle scale, con ciglio smussato
  - 2) le soglie a pavimento delle porte, portoncini e vetrate apertisi sui vani scale
  - 3) le controsoglie alle finestre degli appartamenti e della scala
- b) Saranno eseguite in lastre di travertino d'Alcamo levigato nelle parti in vista : -
- 1) le soglie dei laboratori, dei cancelli degli androni e ingressi scala del retrospetto - spess. cm. 5
  - 2) le soglie di tutte le finestre e porte-finestre con battente, gocciolatoi ecc. - spess. cm. 4

./.

3) le soglie di contenimento dei pavimenti dei balconi, delle logge e della copertura del torrino

4) di spessore di cm. 2, lucidate a piombo sulle facce e coste in vista, le alzate, gli zoccoletti scalettati, dei piani scale, dei ripiani e degli androni.

7) Pavimenti

Tutti gli appartamenti, i laboratori, gli androni, i ripiani scale, i balconi e le logge saranno pavimentati in marmette di graniglia di marmi unicolori od a minestrone, delle dimensioni di cm. 25 x 25, levigate, poste su letto di malta bastarda e stuccate a cemento.

8) Rivestimenti

I rivestimenti saranno eseguiti in piastrelle maiolicate bianche, tipo "Sassuolo" delle dimensioni di cm. 15 x 15; agli spigoli ed ai bordi saranno poste maiolicate a becco di civetta.

Gli zoccoletti saranno realizzati in grès ceramicato rosso H = cm. 7,5 e in masonite temperata dello spessore di m/m. 35, e H = cm. 10.

9) Infissi

Gli infissi interni ed esterni saranno eseguiti in legno di abete di 1^ scelta.

Gli esterni saranno del tipo a cappuccio con l'avvolgibile incorporato.

Gli interni del tipo tamburato o a vetri.

10) Opere di pittore

a) Tinteggiature esterne

Le tinteggiature esterne saranno realizzate con colori sintetici a base di materie plastiche e sintetiche o con pitture a base di

cemento tipo "Shewcom, Compax" ecc.

b) Tinteggiature interne

Le tinteggiature interne saranno realizzate in tinte a calce e colori fini e fissative e ad olio di lino cotto, biacca e colori fini.

11) Apparecchiature

Gli apparecchi sanitari e da cucina saranno realizzati in porcellana nazionale a fire-clay.

12) Impianti

L'edificio sarà dotato dei seguenti impianti:

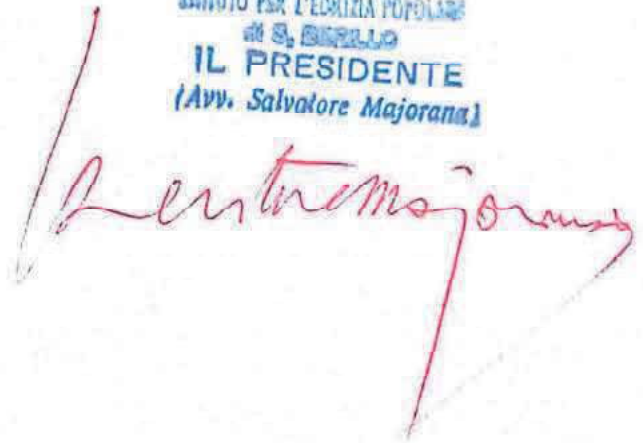
- a) Impianto idrico con distribuzione e contatore
- b) Impianto di fognatura
- c) Impianto elettrico con corrente industriale

13) Altezza Piani

L'altezza utile dei piani destinati ad abitazione è di ml.3 al netto.

SOCIETÀ GENERALE IMMOBILIARE  
dei LAVORI DI UTILITÀ PUBBLICA ED AGRICOLA  
Ufficio Regionale per la Sicilia Orientale

ISTITUTO PER L'EDILIZIA POPOLARE  
di S. GIUSEPPE  
IL PRESIDENTE  
(Avv. Salvatore Majorana)



MINUTA

COMUNE DI CATANIA

I° RIPARTIZIONE - DIVISIONE I°

SERVIZI AMMINISTRATIVI DI IGIENE E SANITA'



IL SINDACO

Vista la domanda datata 27/7/1965 dell'Avv. Majorana Salvatore quale Presidente dell'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo, tendente ad ottenere il certificato di abitabilità per la casa di nuova costruzione sita in Catania Vie Carlo Pisacane, Palermo e Goito (20° programma) il cui progetto venne approvato con provvedimento del 21/2/1963 n.146;

Visto l'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265;

Letto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario-Direttore dell'Ufficio d'Igiene e Sanità espresso il 29/11/1965;

Vista la ricevuta di pagamento della tassa di concessione governativa per abitabilità datata 1/12/1965 n.614;

Viste le leggi 28/2/1949 n.43 e 26/11/1955 n.1148, che esentano di bollo tutti gli atti relativi alle costruzioni di case per lavoratori;

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità, ai fini igienici e legali, della casa di nuova costruzione sita in Catania via Carlo Pisacane, Palermo, Goito (20° programma) composta da:

Fabbricato n.1-lato nord-ovest

Otto botteghe al piano seminterrato, ciascuna di un vano e due accessori (anticesso-cesso);

Un appartamento al primo piano, lato sud-ovest, da adibire a portineria, di due vani e quattro accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno) lavanderia nel cortile;

Tre appartamenti al primo piano, ciascuno di due vani e quattro accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno) lavanderia nel ballatoio;

Ventiquattro appartamenti, di cui: quattro al secondo, quattro al terzo, quattro al quarto, quattro al quinto, quattro al sesto e quattro al settimo piano, ciascuno di due vani, quattro accessori (ingresso-corridoio-cuci

./.



na-cesse con bagno) lavanderia nel ballatoio;

Fabbricato n.2 - lato sud-ovest

Un grande vano al piano seminterrato, da adibire ad autorimessa pubblica e due accessori (anticesso-cesso);

Sette botteghe al piano seminterrato, ciascuna di un vano e due accessori (anticesso-cesso);

Una bottega al piano seminterrato, di due vani unificati e due accessori (anticesso-cesso);

Ventotto appartamenti, di cui: quattro al primo, quattro al secondo, quattro al terzo, quattro al quarto, quattro al quinto, quattro al sesto e quattro al settimo piano, scala nord, ciascuno di due vani e quattro accessori (ingresso-cucina-corridoio-cesso con bagno) lavapanni nel ballatoio;

Ventotto appartamenti, di cui: quattro al primo, quattro al secondo, quattro al terzo, quattro al quarto, quattro al quinto, quattro al sesto e quattro al settimo piano, scala sud, ciascuno di due vani e quattro accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno) lavapanni nel ballatoio;

Fabbricato n.3 - lato sud

Una bottega al piano seminterrato, di due vani unificati e due accessori (anticesso-cesso);

Quattro botteghe al primo piano seminterrato, ciascuna di un vano e due accessori (anticesso-cesso);

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due al quarto piano, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia)

Fabbricato n.4 - lato sud-est

Una bottega al piano seminterrato, di tre vani unificati e sei accessori (tre anticessi-tre cessi);

Nove botteghe al piano seminterrato, ciascuna di un vano e due accessori (anticesso-cesso);

Quattro appartamenti, di cui: uno al primo, uno al secondo, uno al terzo ed uno al quarto piano, scala nord, lato nord, ciascuno di due vani e quattro accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno) lavapanni nel ballatoio;

Quattro appartamenti, di cui: uno al primo, uno al secondo, uno al terzo ed uno al quarto piano, scala nord, lato sud, ciascuno di tre vani e quattro accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno) lavapanni nel ballatoio;

Quattro appartamenti, di cui: uno al primo, uno al secondo, uno al terzo ed uno al quarto piano, scala sud-est, lato nord, ciascuno di tre vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia)

Quattro appartamenti, di cui: uno al primo, uno al secondo, uno al terzo ed uno al quarto piano, scala sud-est, lato sud, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Quattro appartamenti, di cui: uno al primo, uno al secondo, uno al terzo ed uno al quarto piano, scala sud-ovest, lato est, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Quattro appartamenti, di cui: uno al primo, uno al secondo, uno al terzo ed uno al quarto piano, scala sud-ovest, lato ovest, ciascuno di tre vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Quattro appartamenti, di cui: uno al primo, uno al secondo, uno al terzo e uno al quarto piano, scala ovest, lato est, ciascuno di tre vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Quattro appartamenti, di cui: uno al primo, uno al secondo, uno al terzo ed uno al quarto piano, scala ovest, lato ovest, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-cucina-cesso con bagno-lavanderia-corridoio)

Fabbricato n.5 - lato nord-est

Undici botteghe al piano seminterrato, ciascuna di un vano e due accessori (anticesso-cesso)

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due al quarto piano, scala nord, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due al quarto piano, scala sud, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Fabbricato n.6 - lato nord-ovest

Due botteghe al piano seminterrato, ciascuna di un vano e tre accessori (anticesso-cesso-ammazzato);

Cinque botteghe al piano seminterrato, ciascuna di un vano e due accessori (anticesso-cesso);

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due al quarto piano, scala sud, ciascuno di due vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due al quarto piano, scala nord-ovest, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due al quarto piano, scala nord, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due al quarto piano, scala nord-est, ciascuno di due vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Fabbricato n.7 - lato nord-est

Una bottega al piano seminterrato, di un vano e tre accessori (anticesso-cesso-ammazzato);

Cinque botteghe al piano seminterrato, ciascuna di un vano e due accessori (anticesso-cesso);

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due al quarto piano, scala est, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

Otto appartamenti, di cui: due al primo, due al secondo, due al terzo e due

al quarto piano, scala ovest, ciascuno di quattro vani e cinque accessori (ingresso-corridoio-cucina-cesso con bagno-lavanderia);

L'abitabilità decorre dal 27/7/1965 (ventisette luglio millenovecentosessantacinque).

Fanno parte della costruzione sei locali all'ottavo piano, da adibire a deposito, di cui: due a disposizione del fabbricato n.1 e quattro a disposizione del fabbricato n.2.

Catania, 9/12/1965

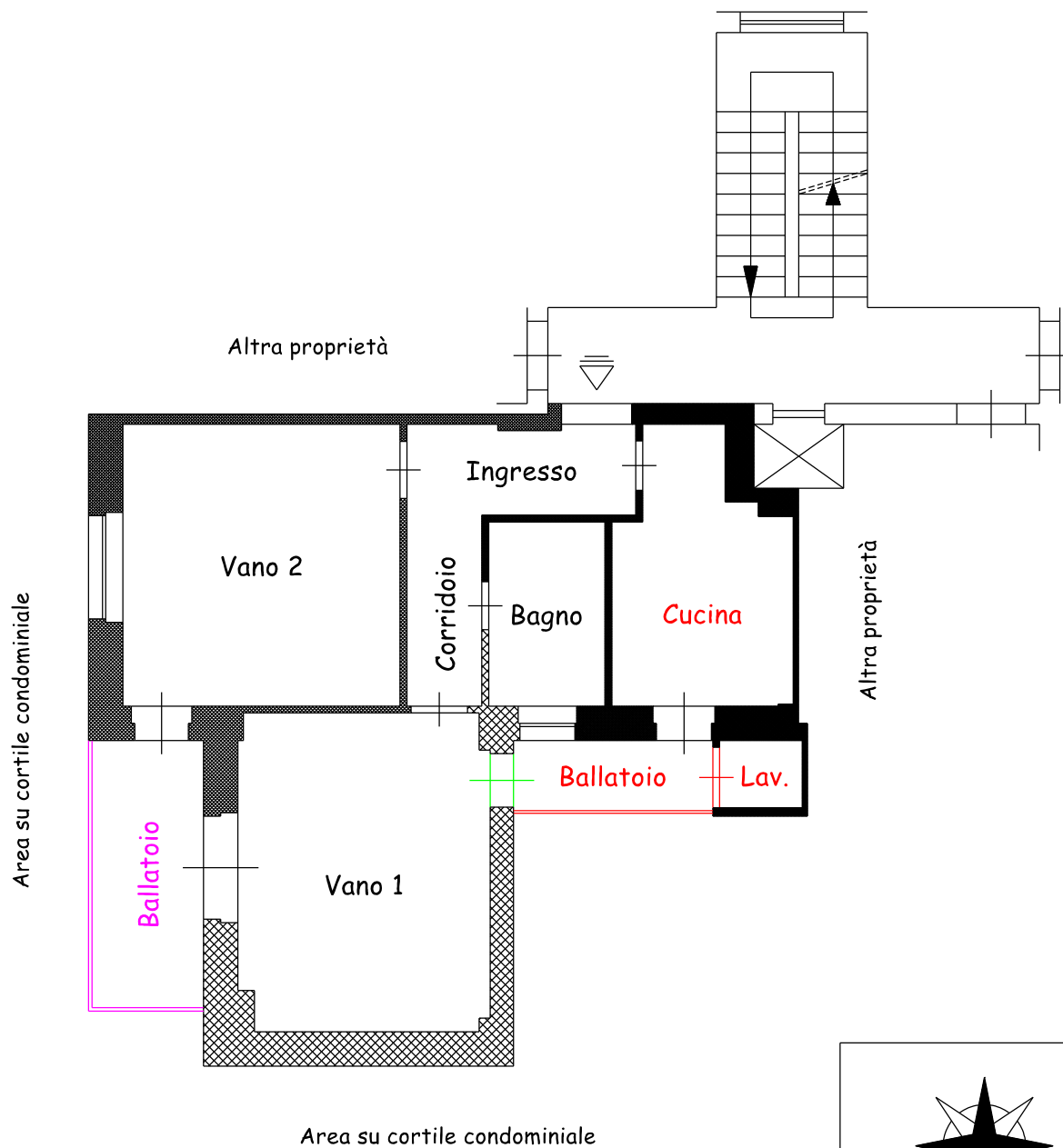
IL SEGRETARIO GENERALE

*[Handwritten signature of the General Secretary]*

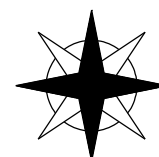
IL SINDACO



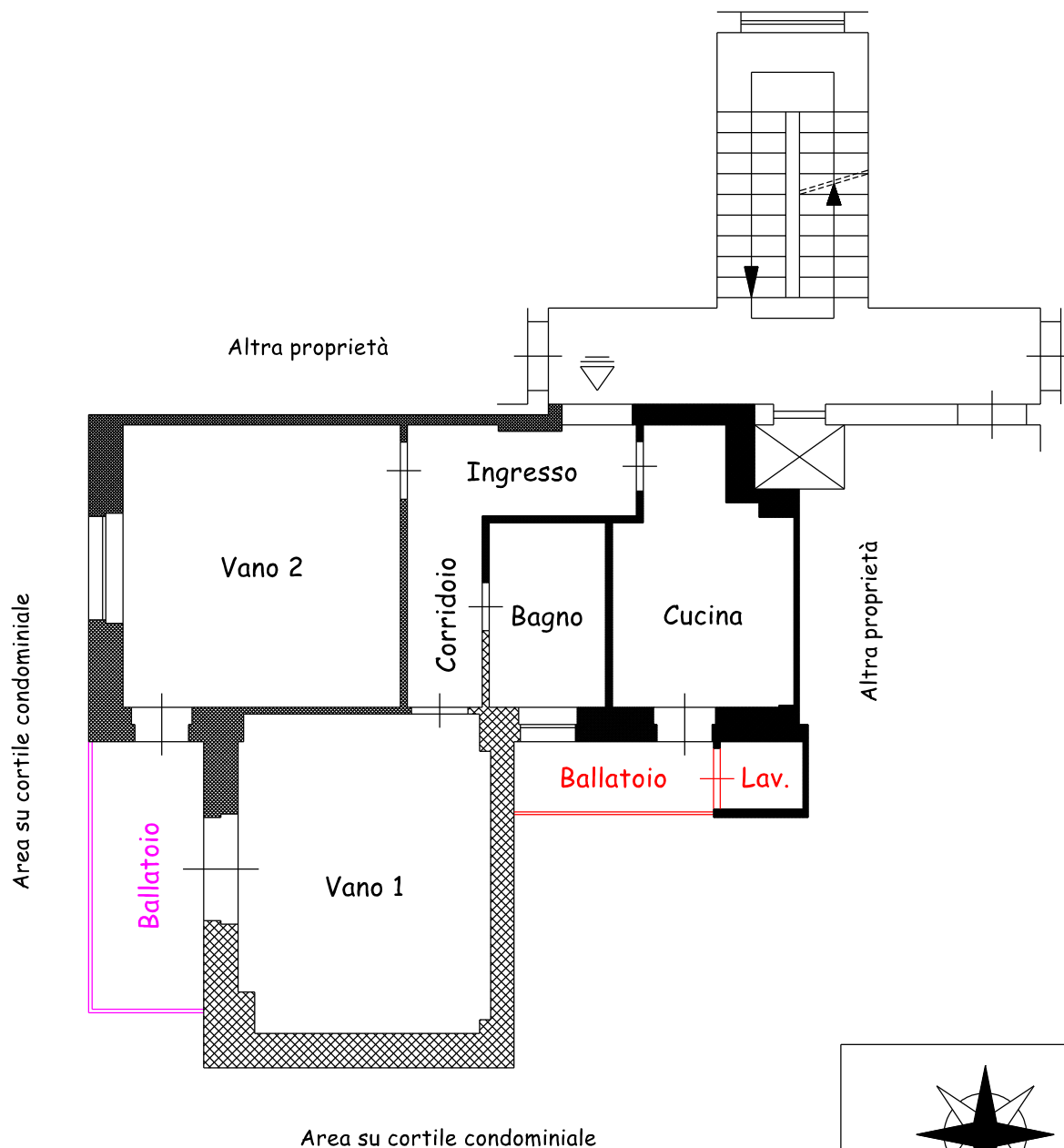
*[Handwritten signature of the Mayor]*



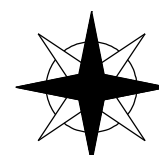
Difformità della Planimetria di Progetto Urbanistico rispetto allo Stato dei Luoghi  
Porta/finestra eliminata e chiusura con il muro perimetrale  
Ballatoio unificato con la Lavanderia e trasformato in Cucina/Lavanderia  
Ballatoio chiuso con Veranda in struttura precaria



Nord  
Scala 1:100



Difformità della Planimetria Catastale rispetto allo Stato dei Luoghi  
Ballatoio unificato con la Lavanderia e trasformato in Cucina/Lavanderia  
Ballatoio chiuso con Veranda in struttura precaria



Nord  
Scala 1:100

**Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr.ssa Chisari Maria Angela**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.362 del 2022**

**Custode Giudiziario: Avv. D'Arrigo Daniele**

**Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato**

**Creditore Procedente**

\*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto**

\*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**Allegato n.6 - Condominio ai sensi dell'art.1129 C.C.**

**CONDOMINIO VIA GOITO N.2 - CATANIA - Codice Fiscale 93192480874**

**OMISSIS**

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: [mannanicir@libero.it](mailto:mannanicir@libero.it) - PEC: [renato.mannanici@geopec.it](mailto:renato.mannanici@geopec.it)

**Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr.ssa Chisari Maria Angela**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.362 del 2022**

**Custode Giudiziario: Avv. D'Arrigo Daniele**

**Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato**

**Creditore Procedente**

\*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto**

\*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**Allegato n.7 - Rilievo topografico**

| <b>N.</b>     | <b>Descrizione</b>                                            | <b>Pag.</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------------|-------------|
| A             | Stralcio Mappa Catastale N.C.T. Catania - Fg. 28 - P.IIa 2294 | 1           |
| B             | Planimetria stato dei luoghi                                  | 1           |
| C             | Planimetria Piano Secondo ai fini della Valutazione           | 1           |
| <b>Totale</b> |                                                               | <b>3</b>    |

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: [mannanicir@libero.it](mailto:mannanicir@libero.it) - PEC: [renato.mannanici@geopec.it](mailto:renato.mannanici@geopec.it)

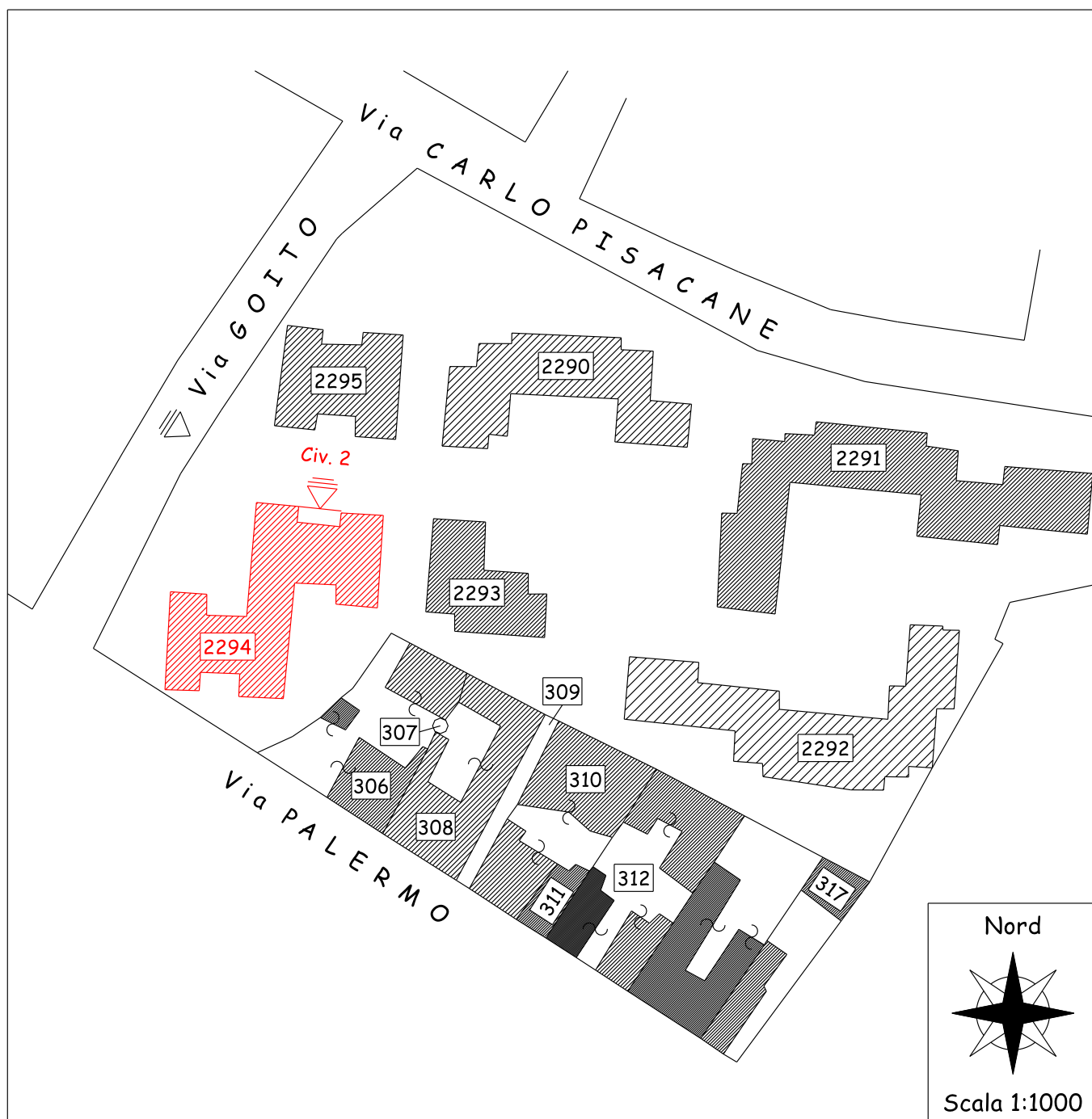


Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile R.G.E. 362/2022

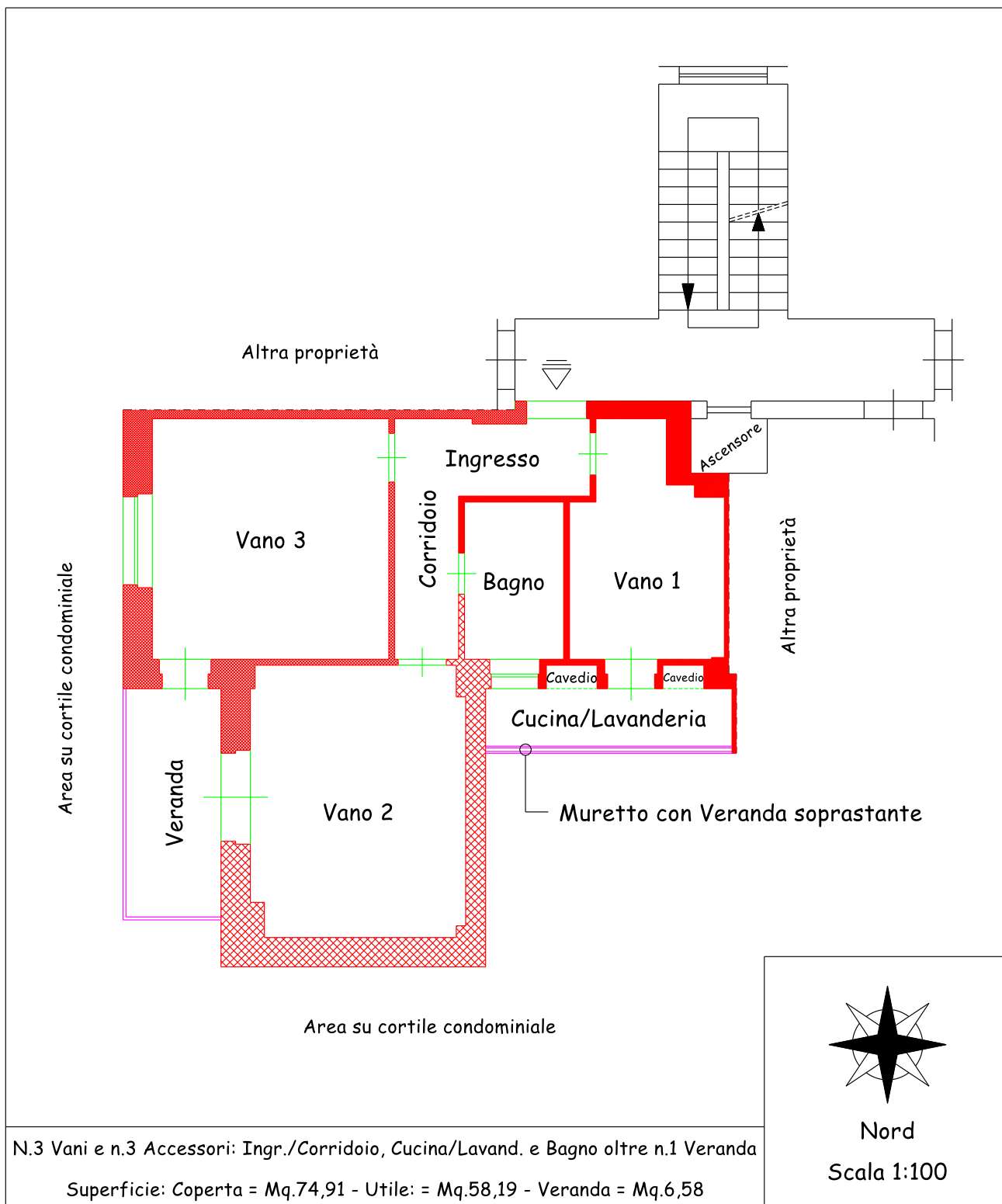
Giudice Esecuzioni Avv. Chisari Maria Angela

Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato

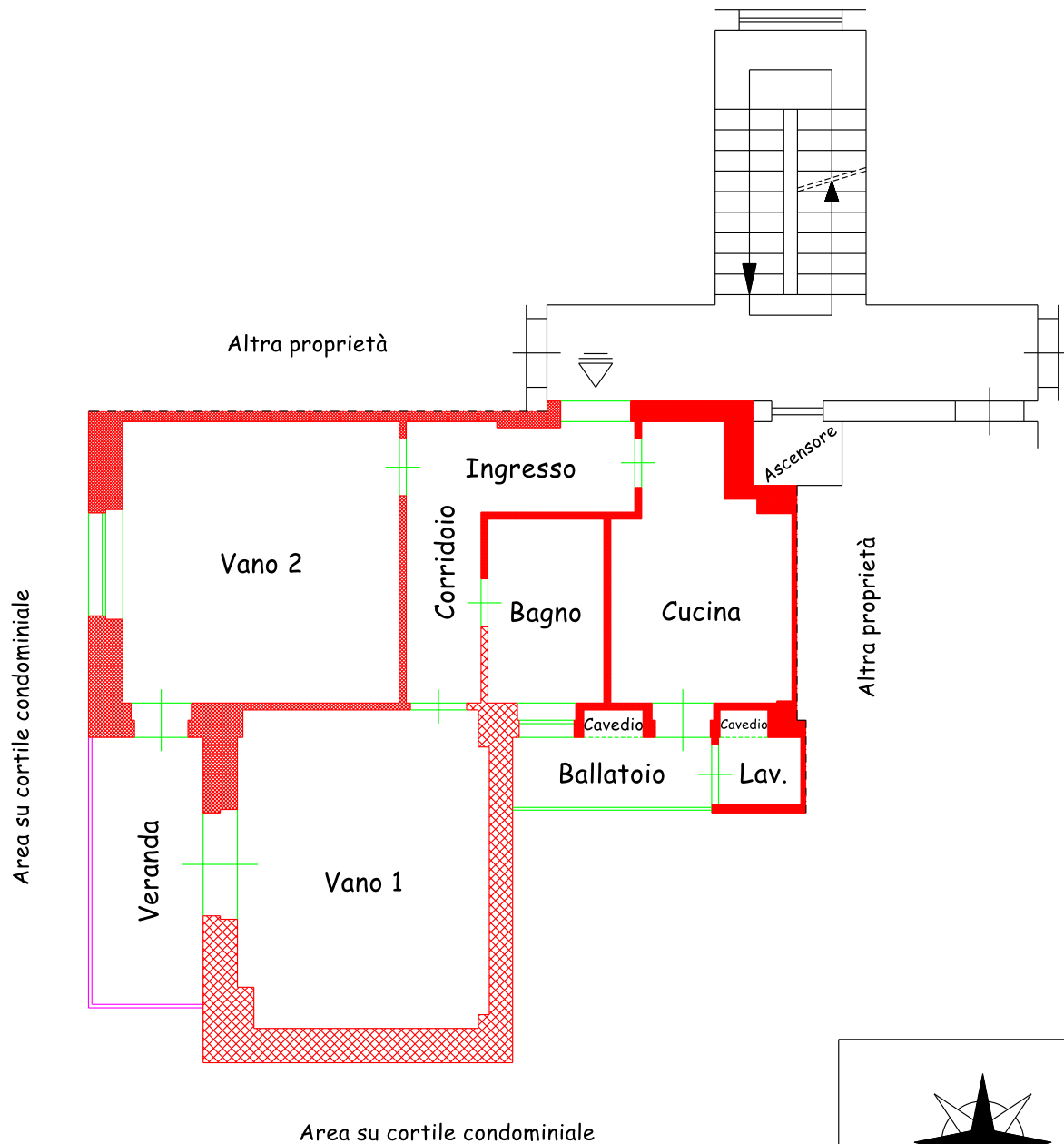
Allegato 7/A



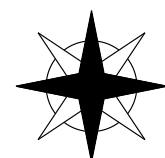
Stralcio della Mappa Catastale - N.C.T. Fg.28, P.Ia 2294



Stato dei Luoghi Attuale - Planimetria Piano Secondo (H = ml.2,95)



N.2 Vani e n.4 accessori: Ingresso/Corridoio, Cucina, Lavanderia e Bagno  
oltre n.1 Veranda e n.1 Ballatoio. - Superficie Coperta = Mq.71,72  
Superficie: Utile: = Mq.55,25 - Veranda = Mq.6,58 - Ballatoio = Mq.3,07



Nord  
Scala 1:100

**Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - G.E. Dr.ssa Chisari Maria Angela**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.362 del 2022**

**Custode Giudiziario: Avv. D'Arrigo Daniele**

**Esperto del Giudice: Geom. Mannanici Renato**

**Creditore Procedente**

\*\*\*\*\*

**Creditore Intervenuto**

\*\*\*\*\*

**Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**Allegato n.8 - Elaborato fotografico**

| <b>Descrizione</b>                                                                 | <b>Pag.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| N.2 Foto a colori - A - B + N.25 Foto a colori (n.14 pagine - n.2 foto per pagina) | 14          |

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Tel. 348.2566196 Email: [mannanicir@libero.it](mailto:mannanicir@libero.it) - PEC: [renato.mannanici@geopec.it](mailto:renato.mannanici@geopec.it)



Foto "A" - Vista Aerea Generale



Foto "B" - Vista Aerea (ravvicinata)

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.1 - Prospetto Sud ed Est intero edificio- Ingresso da via Goito



Foto n.2 - Prospetto Nord e Ovest intero edificio

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.3 - Prospetto Nord intero edificio - Civico n.2



Foto n.4 - Androne Edificio

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato

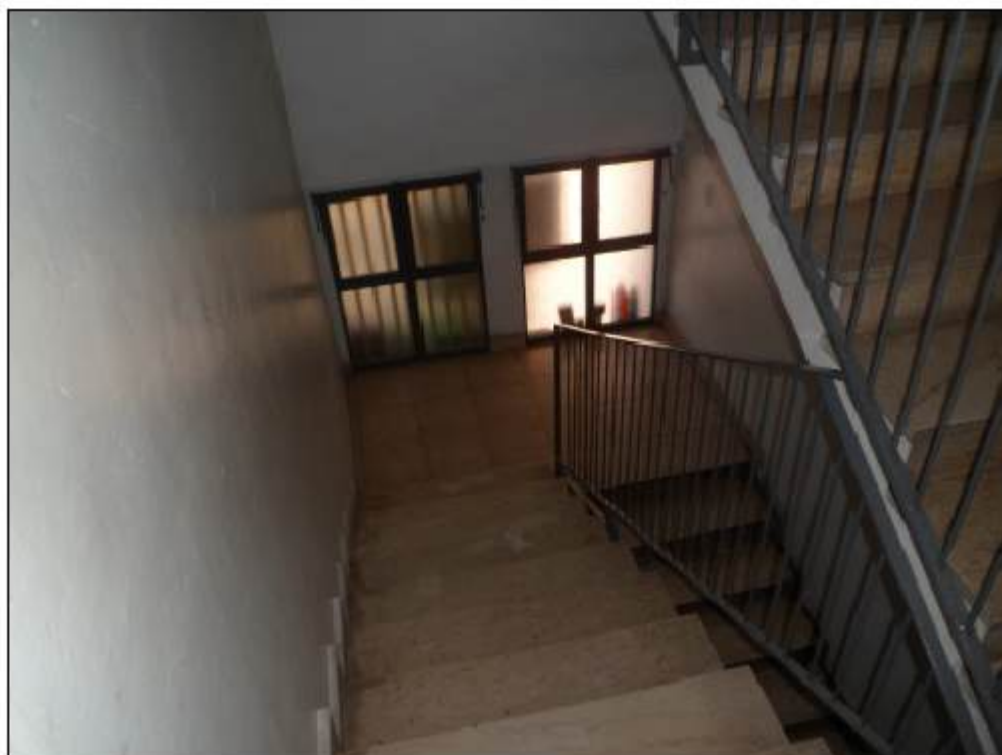


Foto n.5 - Vano scala

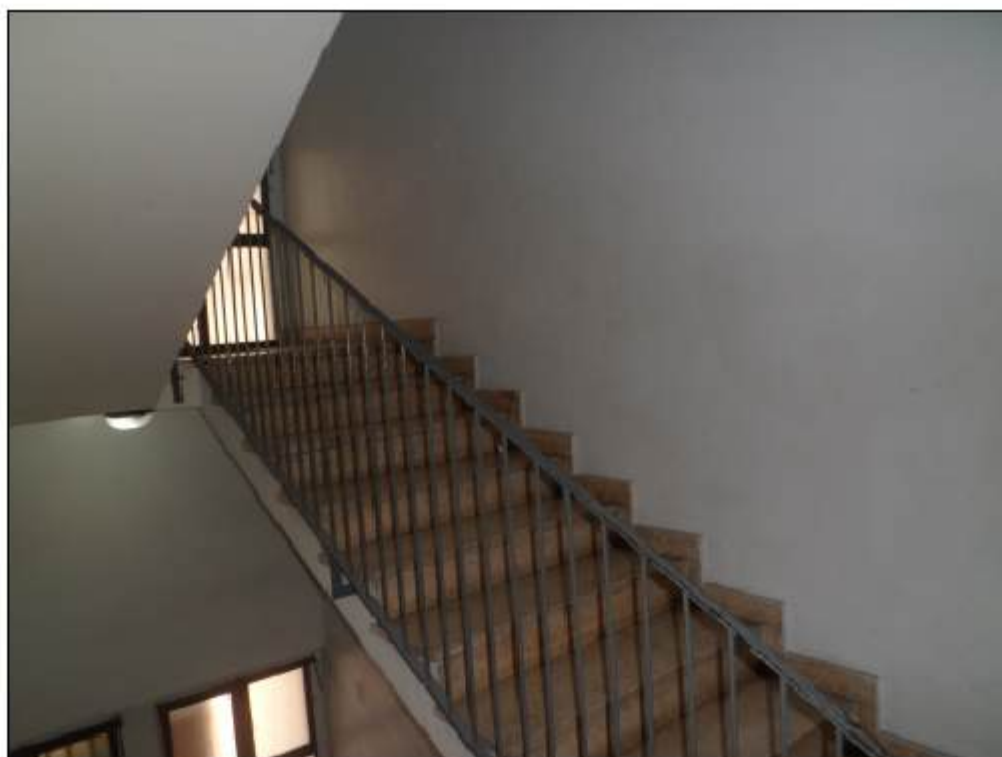


Foto n.6 - Vano scala

Allegato n.8

Pag. n.4 di 14



Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.7 - Pianerottolo e Ingresso unità oggetto E.I.

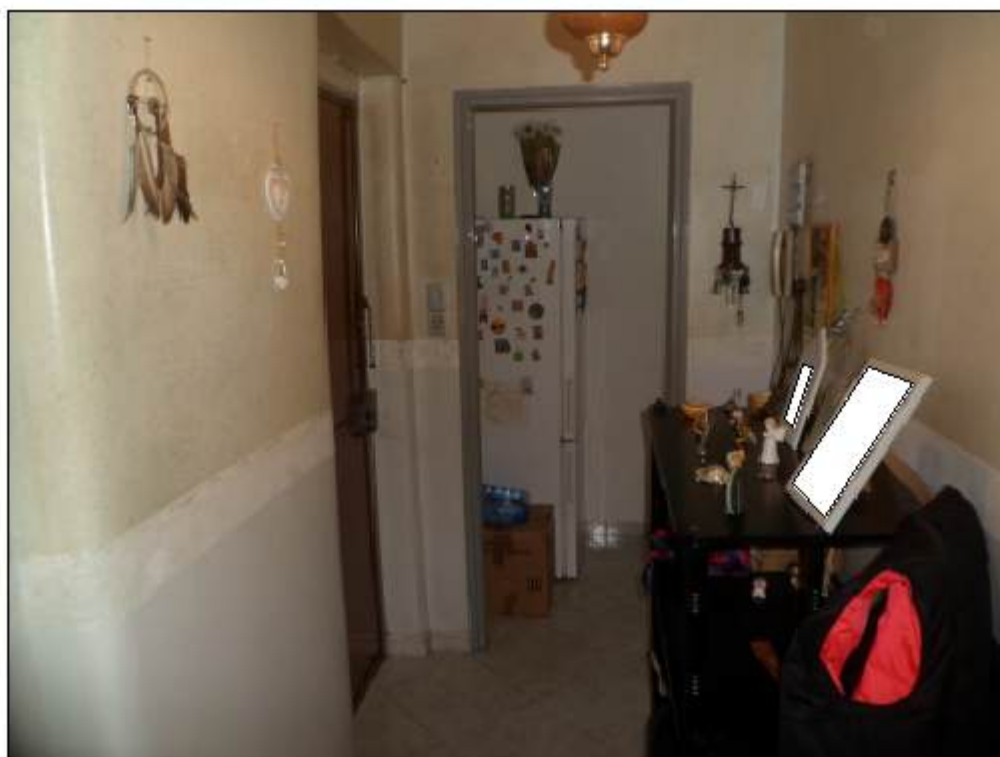


Foto n.8 - Ingresso e porta ingresso Vano 1

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato

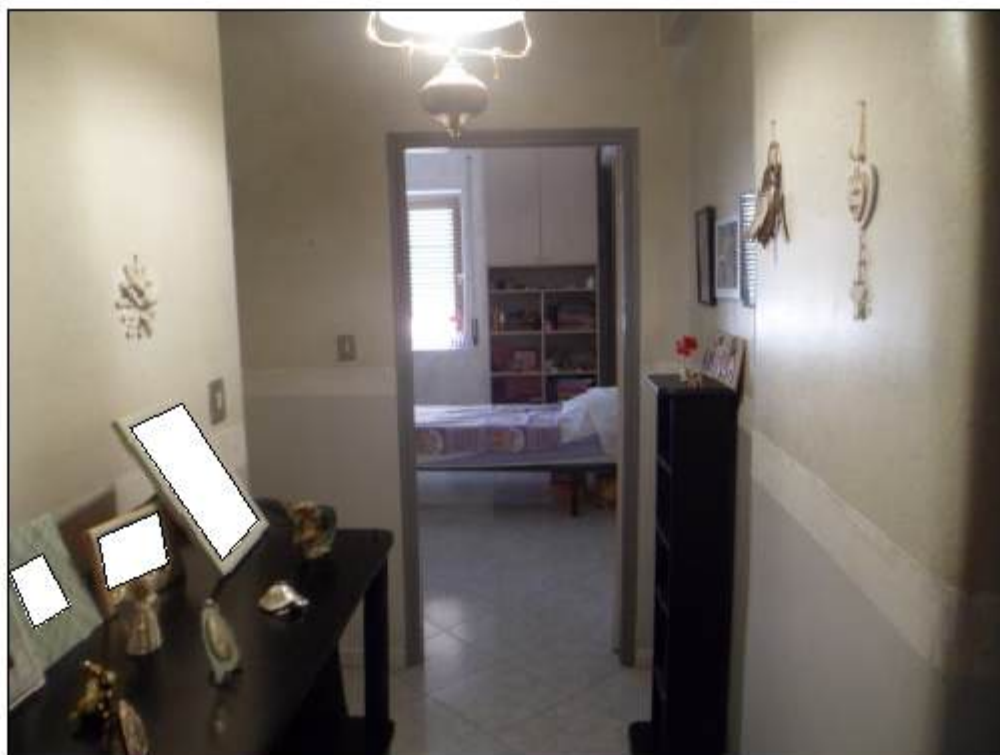


Foto n.9 - Ingresso e porta ingresso Vano 3



Foto n.10 - Corridoio e porte ingresso Bagno e Vano 2

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato

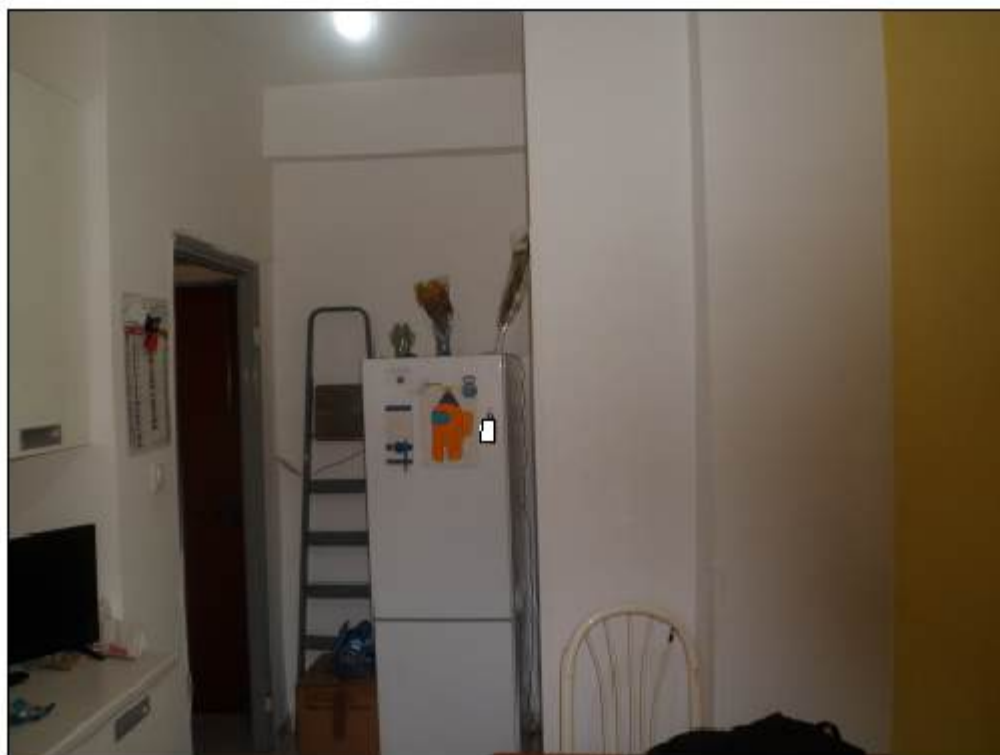


Foto n.11 - Vano 1



Foto n.12 - Vano 1 e porta-finestra ingresso Cucina/Lavanderia

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.13 - Cucina/Lavanderia - Angolo cottura

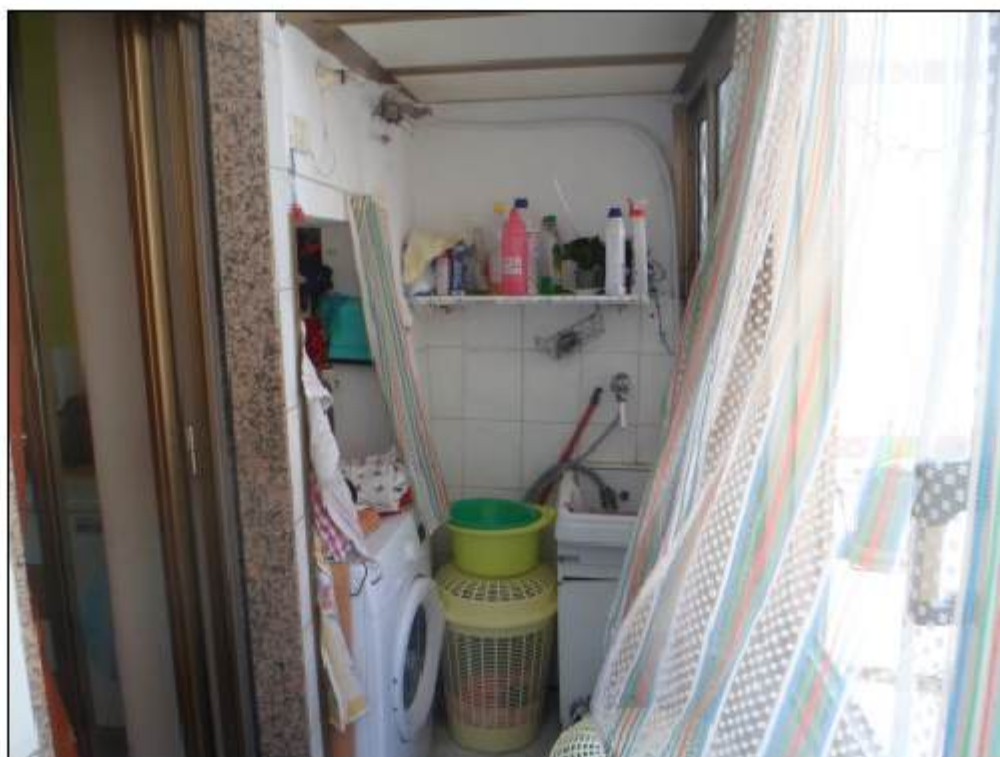


Foto n.14 - Cucina/Lavanderia - Angolo Lavanderia

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.15 - Bagno



Foto n.16 - Bagno

Allegato n.8

Pag. n.9 di 14

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.17 - Vano 2

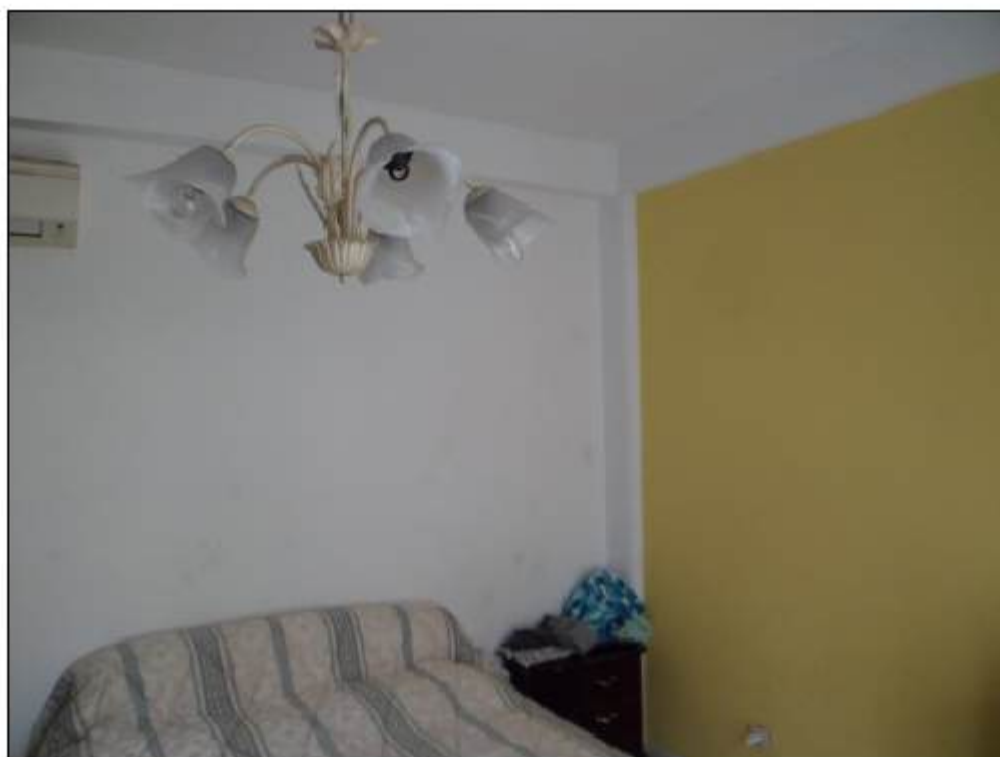


Foto n.18 - Vano 2

Allegato n.8

Pag. n.10 di 14

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato

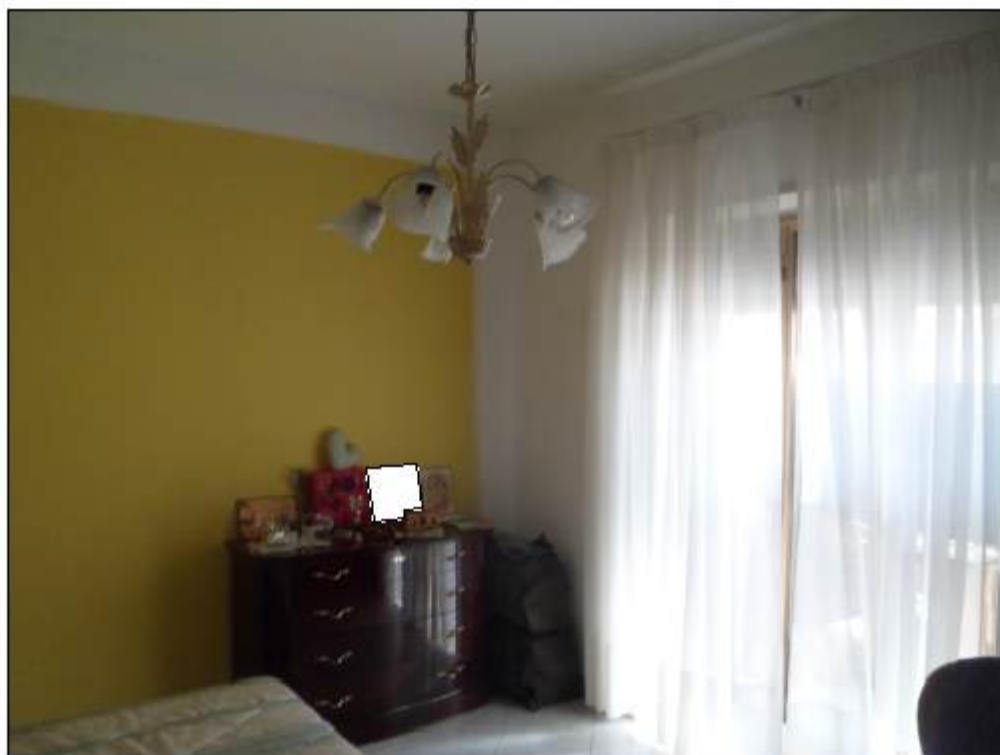


Foto n.19 - Vano 2



Foto n.20 - Vano 2

Allegato n.8

Pag. n.11 di 14

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.21 - Vano 2 - Porta-finestra di accesso alla Veranda



Foto n.22 - Vano 3

Allegato n.8

Pag. n.12 di 14



Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.23 - Vano 3



Foto n.24 - Vano 3

Allegato n.8

Pag. n.13 di 14

Esperto del Giudice - Geom. Mannanici Renato



Foto n.25 - Vano 3

Elaborato Fotografico - N.27 foto a colori  
N.2 identificate dalle lettere A e B e n.25 identificate dai n.ri da 1 a 25  
(N.14 pagine - n.2 foto per pagina)