

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto
Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - p. i.v.a. 04886120874- mob. 348.7998099
e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

OGGETTO:

Procedura Esecutiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BNL S.P.A c/***+1

R.G.E. n. 237/2016

G.E. dott.ssa FLORIANA GALLUCCI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ORD. TRIBUNALE DI CATANIA - VI SEZ. CIVILE 26.04.2017

GIURAMENTO CTU 02.05.2017

Belpasso, 25 SETTEMBRE 2017

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ORD. TRIB. DI CATANIA VI SEZ. CIVILE 26.04.2017



I N D I C E

1. Premessa	1
2. Accertamenti eseguiti	9
2.1 Presso gli immobili oggetto di esecuzione	9
2.2 Presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Provinciale di Catania.....	10
2.3 Presso l'U.T.C. di Catania - Servizio Condono Edilizio.....	11
2.4 Presso l'U.T.C. di Catania – Dir. Ecologia Ambiente e Archivio Gen.e Sto.....	11
2.5 Presso l'U.T.C. di Catania – Dir. Urbanistica e gestione del Territorio	12
2.6 Presso l'U.T.C. di Catania - Servizio Antiabusivismo edilizio	13
2.7 Presso l'ufficio Anagrafe di Catania	13
2.8 Presso Notaio Antongiulio Luca	13
3. Risposte ai quesiti formulati dal G.E.	14
Quesito a del mandato conferito	14
Quesito b del mandato conferito	17
Quesito c del mandato conferito	17
Quesito d del mandato conferito	23
Quesito e del mandato conferito	24
Quesito f del mandato conferito	24
Quesito g del mandato conferito	25
Quesito h del mandato conferito	27
Quesito i del mandato conferito	28
Quesito j del mandato conferito	30
Quesito k del mandato conferito	31
Quesito l del mandato conferito	32
Quesito m del mandato conferito	33
Quesito n del mandato conferito	34
Quesito o del mandato conferito	34
Quesito p del mandato conferito	34
Quesito q del mandato conferito	35
Quesito r del mandato conferito	35
Quesito s del mandato conferito	40
Quesito t del mandato conferito	40
Quesito u del mandato conferito	46
Quesito v del mandato conferito	47
Quesito w del mandato conferito	47
Quesito x del mandato conferito	48
4. Conclusioni	48

A L L E G A T I



- A) Verbale di sopralluogo
- B) Certificati di residenza Parte Esecutata e Registro degli atti di Matrimonio
- C) Visure catastali uu.ii.uu fg. 69 part. 973 subb. 1 e 2
- D) Planimetrie catastali uu.ii.uu fg. 69 part. 973 subb. 1 e 2
- E) Ricontri UTC Comune di Catania
- F) Documentazione acquisita presso il Notaio Antongiulio Luca
- G) Rilievo fotografico degli immobili
- I) Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi PT e P1



C.T.U. ORD. TRIB. DI CATANIA VI SEZ. CIVILE 26.04.2017



TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile

Procedura esecutiva R.G.E. n. 237/2016

Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 9/11.02.2016¹, Parte Procedente, sottoponeva a esecuzione per espropriazione i seguenti immobili di proprietà di Parte Esecutata:

<<(…) piccolo fabbricato per civile abitazione, posto in Catania, via Murifabbro nn 14-16 composto da locale cantina, cortile e giardinetto pertinenziale al piano sottostrada, da due vani e accessori al piano terra e da tre vani ed accessori al primo piano, il tutto costituente unica unità abitativa e confinante: con detta via, con proprietà, con proprietà, con proprietà e con proprietà. Distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Catania, in ditta esatta, al foglio 69, particella 973 sub. 1, graffata con la particella 22873, via Murifabbro n. 16 P.T.- S1, z.1, cateq. A4, classe 3, vani 4, con la rendita di euro 115,69 e stesso foglio, particella 973 sub. 2, via Murifabbro n. 14, P.1, Z.1, cateq. A3, classe 3, vani 4, con la rendita di euro 258,23 (...)>>

Il pignoramento di cui sopra è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 25.03.2016 ai n.ri 11046 del Registro Generale e 8561 del Registro Particolare.

Con istanza di vendita del 23.03.2016, Parte Procedente avanzava istanza all'Ill.ma S.V. visto che <<(…) decorso infruttuosamente il termine di cui all'art. 501 c.p.c. si compiacce disporre la vendita all'incanto degli immobili pignorati (...)>>.

Con decreto di nomina del 24.04.2017, notificato allo scrivente il 26.04.2017, il Sig. G.E. nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio. In data 02.05.2017 lo scrivente accettava la nomina prestando relativo giuramento presso la cancelleria della relativa Sezione. I quesiti a cui rispondere per l'espletamento del mandato si riportano di seguito: << (...) a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative

¹ Preceduto da atto di precetto notificato il 11.11.2015.



note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota; **c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi; **d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio; **e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente; **f.**



accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,

indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; g.

provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo

accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni

che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento

del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene

provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria

del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se

strettamente necessario; h. indichi, previa acquisizione o

aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la

destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico

comunale vigente; i. accerti per i fabbricati la conformità alle

vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale

epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento

autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del

provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le

eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale

avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato



della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità; **j.** in caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa altrimenti verifiche la presentazione di istanze di condono edilizio indicando il soggetto istante la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'eventuale oblazioni già corrisposta da corrispondere; **k.** verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. **l.** In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile,** quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello



stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o
dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali,
allegandole in quota; **m.** verificare esistenza di **formalità, vincoli e
oneri, anche di natura condominiale** gravanti sul bene che
resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da
contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli
connessi col suo carattere storico-artistico; **n.** verifica esistenza di
formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che
saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili
all'acquirente; **o.** verifichi se gli immobili pignorati **siano gravati da
censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione Natale paesi
ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di
proprietà ovvero derivante dal alcuno dei suddetti titoli; **p.** accerti
l'importo hanno delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di
eventuali spese straordinarie già deliberate anche se è relativo
debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non
pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato
di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; q.**
accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,
affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità,
l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti



nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV). **r. elenchi ed individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; **s. determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie



dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex articolo 568 cpc nuova formulazione); t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando tale riduzione in una misura del 15 e il 20% del valore stimato; u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice; v. **alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati**; w. **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la**



valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura; x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. a tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare a ciascun bene in tante parti quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà essere formato da uno o più beni che consentono di comporre la quota del dividendo, in modo che le equazioni dell'altro dividendo possono formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota (...) >>.

2. ACCERTAMENTI ESEGUITI

2.1 Sugli immobili oggetto di esecuzione

Con racc.te A.R. del 18.05.2017, regolarmente ricevute da Parte Esecutata e Pec di pari data inviata a Parte Procedente, lo scrivente comunicava alle stesse che in data 01.06.2017, ore 9:30, si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali con ritrovo presso l'immobile sito nel Comune di Catania, via Murifabbro, civico 14.



In data **01.06.2017** lo scrivente si è recato presso i luoghi di cui alla comunicazione suddetta. Alle ore 9:30 presente, oltre lo scrivente, il Sig. -Parte Esecutata- ed il figlio

** che acconsentivano all'accesso degli immobili oggetto di esecuzione (cfr. All. A - Verbale di sopralluogo).

Misurazioni, rilievi ed accertamenti tecnici circa gli impianti sono stati eseguiti sulla unità immobiliare urbana sita Catania, via Murifabbro civico 14 e 16, nonché si effettuava un accurato rilievo fotografico dei vani interni di tale unità immobiliare e del giardino pertinenziale esterno. (cfr. All. A - Verbale di sopralluogo).

2.2 Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania

In data **17.05.2017** lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catania - tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione e utile all'espletamento dell'incarico conferito dal sig. G.E. Di seguito la stessa si elenca dettagliatamente:

- Visura Storica fg. 69 part. 973 sub. 1 (cfr All. C - Visure catastali).
- Visura Storica fg. 69 part. 973 sub. 2 (cfr All. C - Visure catastali).
- Visura Storica fg. 69 part. 22873 (cfr All. C - Visure catastali).
- Planimetria fg. 69 part. 973 subb. 1-2 (cfr All. D - Plan. catastali).



2.3 Presso l'U.T.C. di Catania – Servizio Condono Edilizio

In data **08.06.2017** lo scrivente, si recava presso l'U.T.C. del Comune di Catania – Servizio Condono Edilizio al fine di acquisire tutte le informazioni circa titoli abilitativi (c.e., l.e, etc.), connesse all'accertamento in merito alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione. Dopo accurate indagini esperite presso gli uffici competenti, con nota del 28.07.2017 lo scrivente inoltrava richiesta di produzione documentale. Con nota prot. 336522 del 18.09.2017 trasmessa con Pec di pari data l'ufficio P.O. Servizio Condono Edilizio di Catania trasmetteva riscontro alla richiesta avanzata dallo scrivente CTU. (cfr. All. F – *Riscontri U.T.C. di Catania*).

2.4 Presso l'U.T.C. di Catania – Direzione Ecologia e Ambiente ed Archivio Storico e Generale

In data **23.06.2017** e **04.07.2017** lo scrivente, si recava presso l'U.T.C. del Comune di Catania – Direzione Ecologia e Ambiente e presso l'Archivio Storico e Generale del Comune di Catania al fine di acquisire tutte le informazioni circa titoli abilitativi (abitabilità/agibilità, etc.), connesse all'accertamento in merito alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione.

Dopo accurate indagini esperite presso gli uffici competenti,

con nota del 28.07.2017 lo scrivente inoltrava richiesta di produzione documentale. Con note prot. 296769 del 10.08.2017 e prot. 297864 dell'11.08.2017 trasmesse con Pec di pari data l'ufficio P.O. Direzione Ecologia e Ambiente e l'Archivio Storico e Generale del Comune di Catania trasmettevano distinti riscontri alla richieste avanzate dallo scrivente CTU. (cfr. All. F – Riscontri U.T.C. di Catania).

2.5 Presso l'U.T.C. di Catania – Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio

In data **11.07.2017** e lo scrivente si recava presso l'U.T.C. del Comune di Catania – Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio fine di acquisire tutte le informazioni circa titoli abilitativi (concessioni edilizie, aut. Edilizie, D.I.A. C.I.L.A., ex. Art. 13 L. 47/85), connesse all'accertamento in merito alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione.

Dopo accurate indagini con nota del 28.07.2017 lo scrivente inoltrava richiesta di produzione documentale. In data **19.09.2017** lo scrivente si recava presso l'unità Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania. Ivi acquisiva riscontro alla richiesta avanzata dallo scrivente CTU. (cfr. All. F – Riscontri U.T.C. di Catania).



2.6 Presso l'U.T.C. di Catania – Servizio Antiabusivismo edilizio

In data **08.06.2017** lo scrivente, si recava presso l'U.T.C. del Comune di Catania – Servizio Antiabusivismo al fine di acquisire tutte le informazioni circa titoli abilitativi (c.e., l.e, etc.), connesse all'accertamento in merito alla conformità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione. Dopo accurate indagini esperite presso gli uffici competenti, con nota del 28.07.2017 lo scrivente inoltrava richiesta di produzione documentale. Con nota prot. 336592 del 18.09.2017 trasmessa con Pec di pari data l'ufficio P.O. Servizio Antiabusivismo di Catania trasmetteva riscontro alla richiesta avanzata dallo scrivente CTU. (*cfr. All. F – Riscontri U.T.C. di Catania*).

2.7 Presso L'ufficio Anagrafe del Comune di Catania

In data **17.05.2017** lo scrivente, si recava presso l'ufficio anagrafe del Comune di Catania. Ivi acquisiva i certificati di residenza e l'estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio di Parte Esecutata. (*cfr. All. B – Certificati di residenza Parte Esecutata*).

2.8 Presso il notaio dott. Antongiulio Luca

Con PEC del 19.07.2017 lo scrivente richiedeva al notaio dott. Antongiulio Luca la produzione dell'atto di compravendita rogato in



data 21.09.2005 reg. 1594 trascritto il 23.09.2005 ai nn.
62238/33255.

In data **25.07.2017** lo scrivente si recava presso lo studio del notaio

dott. Antongiliuio Luca sito in Bronte. Ivi acquisiva copia dell'atto di
compravendita rogato in data 21.09.2005 reg. 1594 trascritto il
23.09.2005 ai nn. 62238/33255 (cfr. All. - F) Documentazione
acquisita presso il Notaio Antongiulio Luca

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL SIG. G.E.

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

L'immobile oggetto di esecuzione riportato nell'a.p. del
09.11/02/2016 è **un piccolo fabbricato** indipendente ubicato nel
Comune di Catania, via Murifabbro civico 14 e 16, adibito per la civile
abitazione composto da un piano terra, un piano primo ed un piano
interrato. Pertinenza esclusiva dello stesso è un cortiletto
retrostante adibito a giardino. L'accesso all'unità immobiliare *de quo*
avviene dal civico 14 di via Murifabbro, ove è posto un portoncino in
limine al margine della carreggiata di detta via. Ivi è stato accertato
un piccolo androne. Da predetto androne si accede al piano terra e,

dallo stesso, si diparte una scala interna che conduce al piano primo.

L'unità immobiliare nel suo complesso confina a nord con via Murifabbro, a ovest con proprietà, a est con proprietà ed a sud con proprietà

Il piano terra del fabbricato oggetto di esecuzione è composto da un soggiorno che si affaccia per il tramite di una finestra su via Murifabbro, un vano adibito a camera da letto, un servizio igienico-sanitario, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala e un cucinotto. Da tale cucinotto, posto sul retro del piano descritto, si accede ad un piccolo terrazzo esterno, connesso per il tramite di una scaletta, al giardino. Da tale giardino è possibile accedere al piano sotto-strada composto principalmente da due grandi vani interrati su tre lati (*cfr. All. G – Rilievo Fotografico*). Il piano primo del fabbricato oggetto di esecuzione è composto da una camera da letto che si affaccia su via Murifabbro per il tramite di un piccolo balcone, da una cucina-soggiorno, un servizio igienico-sanitario e da un piccolo ripostiglio accessibile esclusivamente dalla camera da letto (*cfr. All. G – Rilievo Fotografico*).

Dall'esame della documentazione riscontrata in seno ai fascicoli di Parte Procedente, in riferimento ai rilievi esperiti durante i



sopralluoghi effettuati, nonché ed infine in raffronto alle planimetrie catastali storiche acquisite dallo scrivente, è stato accertato che la sagoma planimetrica dell'immobile è fedele a quanto riscontrato nelle planimetrie catastali storiche *de quo* datate 31.01.1940. Diversa è invece la distribuzione interna dei vani, sia del piano primo e sia del piano terra, riscontrata durante i sopralluoghi esperiti rispetto alle medesime riportate nelle planimetrie catastali storiche. Fedele, infine, è lo stato dei luoghi del piano sotto-strada rispetto la planimetria catastale storica al netto di una scala interna che, verosimilmente, si ritiene essere stata demolita.

Lo scrivente ha eseguito un attento rilievo dei luoghi. In seno all'allegato "I" è riportato un elaborato grafico restituente lo stato di fatto del piano terra e primo del fabbricato oggetto di esecuzione, così come è stato rilevato durante gli accertamenti esperiti.

Il fabbricato *de quo*, alla data di stesura della presente, risulta identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 973:

- **sub. 1²**, cat. A/4, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 75 mq,

RCE 115,69, piano terra e sotto-strada (*cfr All. C e D*)

² La particella 22873 graffata con il sub. 1 della particella 973 è stata soppressa d'ufficio in data 01.12.2016 di fatto non modificando nulla riguardo consistenza, rendita, superficie catastale e classe degli immobili oggetto di pignoramento.



- **sub. 2**, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 73 mq,

RCE 258,23, piano primo (cfr All. C e D)

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

I dati identificativi dell'immobile oggetto di esecuzione, in riferimento a quanto riscontrato nell'atto di pignoramento notificato in data 09.11/02/2016 e nelle sezioni A, B, C e D della nota di trascrizione n. 43 del 25.03.2016 Reg. gen. 11046 Reg. Part. 8561, sono corretti e congruenti tra gli stessi alla data della trascrizione. Il pignoramento ha colpito per intero la quota di proprietà di Parte Esecutata, ossia 1/1 in testa alla stessa (1/2 cadauno in regime di comunione). Medesima quota 1/1, (1/2 cadauno in regime di comunione) si riscontra nella relativa nota di trascrizione "a favore" di Parte Procedente "e contro" Parte Esecutata (cfr. Sez. C nota di trascrizione n. 43 del 25.03.2016 in atti).

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza



(accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

La proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 09.11/09/2014 in capo a Parte Esecutata è stata verificata in riferimento alle provenienze e formalità di cui alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatto Notaio Maria Pantalone Balice del 22.04.2016, riscontrato in seno al fascicolo di Parte Procedente. Nella fattispecie:

- le unità immobiliari in Catania alla Via Murifabbro distinte al Catasto Fabbricati al foglio 69 particelle graffate 973 sub.1 22873 natura A4 di 4 vani n. civico 16 al piano T-S1 e particella 973 sub. 2 natura A3 di 4 vani n. civico 14 al piano 1, sono pervenute ai coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno dai signori per la quota di un terzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Luca Antongiulio di Bronte del 21/9/2005 repertorio n.1594 trascritto



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il
23/9/2005 ai n. 62238 registro generale e 33255 registro particolare.

- Ai signori

, i diritti pari a 5/100 di proprietà dell'unità

immobiliare Catania alla via Murifabbro n. civico 16 distinto al
Catasto Fabbricati al foglio 69 particella 973 sub. 1 natura A4 di 4

vani e i diritti pari a 50/100 di proprietà dell'unità immobiliare

Catania distinto al Catasto Fabbricati al foglio 69 particella 973 sub.

2 natura A3 di 4 vani, sono pervenuti dalla signora

deceduta in data , in virtù di

una denuncia di successione n. 17/3795/2 dell'Ufficio del Registro di

Catania del 20/8/2002, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Catania il 23/3/2012 ai n. 15820 registro generale e

13051 registro particolare. Eredità devoluta ai tre figli in parti

uguali.

- Ai signori

, i diritti

pari a un mezzo della casa in Catania Via Murifabbro nn. 14 e 16,

composta da due vani al piano terra e tre vani al primo piano distinta



in Catasto al foglio 69/A particelle 973/1, 22873 e 973/2 sono pervenuti, tra l'altro immobile, dal signor
, in virtù di denuncia

di successione n. 2 vol. 1251 dell'Ufficio del Registro, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 12/3/1965 ai nn. 9242 registro generale e 7771 registro particolare.

Eredità devoluta per legge a favore dei figli per la proprietà e a favore del coniuge per l'usufrutto di un terzo.

- Alla signora

, composta da 4 vani

al piano terra e 2 vani al primo piano distinta in Catasto al mappale 973, sono pervenuti dai signori

con l'atto di compravendita per notar Filippo Aquilina del 24/3/1948, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania l'11/4/1948 ai nn. 7440 registro generale e 6783 registro particolari. I restanti diritti 365/400 appartenevano alla stessa signora , in parte per successione testamentaria alla madre , deceduta il , trascritta presso la stessa Conservatoria il 2/1/1942 ai nn. 171/160 ed in parte per successione al fratello ,



deceduto il 25/6/1943 den. 1 Vol. 693, trascritta il 22 12/1943 ai nn.
14571/2550.

- Al signor , tutti i diritti spettanti al

venditore quale erede della madre

e cioè i diritti pari a 1/10 della casa in Catania alla Via

Murifabbro nn. 14 e 16, composta da 4 vani a piano terra e 2 vani al

primo piano distinto in Catasto al mappale 973/1, sono pervenuti dal

signor , con l'atto di compravendita per

notar Arturo Pittella il 20/2/1942, trascritto presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Catania il 24/ 2/1942 ai nn. 4862 registro

generale e 3465 registro particolare.

- Allo stesso signor , tutti i diritti

spettanti al venditore quale erede della madre

(deceduta il) e cioè i diritti pari a 1/10 della casa in Catania

alla Via Murifabbro nn. 14 e 16, composta da 4 vani al piano terra e

2 vani al primo piano distinta in Catasto al mappale 973/1, sono

pervenuti dal signor , con l'atto di

compravendita per notar Arturo Pittella del 14/2/1942, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 24/

2/1942 ai nn.4860 registro generale e 3463 registro particolare.

- Allo stesso signor , tutti i diritti

spettanti al venditore quale erede della madre
(deceduta il) e cioè i diritti pari a 1/10 della casa in Catania

alla Via Murifabbro nn. 14 e 16, composta da 4 vani al piano terra e 2

vani al primo piano distinta in Catasto al mappale 973/1, sono

pervenuti dalla signora con l'atto di

compravendita per notar Arturo Pittella del 9/2/ 1942, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il

12/2/1942 ai nn.3845 registro generale e 2630 registro particolare.

- Allo stesso signor , tutti i diritti

spettanti al venditore quale erede della madre

(deceduta il) e cioè i diritti pari a 1/10 della casa in Catania

alla Via Murifabbro nn. 14 e 16, composta da 4 vani al piano terra e 2

vani al primo piano distinta in Catasto al mappale 973/1, sono

pervenuti a signor con l'atto di

compravendita per notar Arturo Pittella del 3/2/ 1942 trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e di Catania

11/2/1942 ai nn. 3679 registro generale e 2477 registro particolare.

- Allo stesso signor tutti i diritti

spettanti al venditore quale erede della madre

della casa in Catania alla Via Murifabbro nn.

14 e 16 composta da 4 vani al piano terra e 2 vani al primo piano



distinta in Catasto al mappale 973/1 sono pervenuti dal signor
B con l'atto di compravendita trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il
12/1/1942 al n. 964 registro particolare.

Lo scrivente, altresì, ha ritenuto acquisire presso l'ufficio
anagrafe del Comune di Catania l'Estratto per riassunto dal Registro
degli atti di Matrimonio. Dallo stesso si evince: **-Annotazioni:**
"Nessuna". (cfr. All. B - Certificati di residenza Parte Esecutata).

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

In riferimento a tale accertamento si rimanda al precedente
punto "c" che riporta la continuità delle trascrizioni nel ventennio
anteriore la data del pignoramento (9.11/02/2016-09/02/1996).

L'atto d'acquisto di Parte Esecutata degli immobili oggetto di
esecuzione non è anteriore al ventennio, ovvero lo stesso è stato
rogato in Catania il 21 settembre 2005 dal notaio dott. Antongiulio
Luca Rep. n. 1594 Racc. n. 823 e trascritto in data 23.09.2005 ai nn.
62238/33255. Lo scrivente, ad ogni modo, ha ritenuto acquisire tale
titolo derivativo per verifiche riguardanti altri punti della presente.
Pertanto lo stesso è stato prodotto e allegato alla presente. (cfr. All.

F – Documentazione acquisita presso il Notaio Antongiulio Luca).

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

Nessuna documentazione di Parte Procedente è risultata mancante e/o incompleta, pertanto nessuna impossibilità di procedere ad un completo accertamento e/o alla stesura della presente, si è compiuta.

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

Sugli immobili oggetto di esecuzione non risultano pignoramenti a carico della stessa Parte, o altri, ad eccezione delle seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; (cfr. *Certificazione Notarile Notaio Maria Pantalone Balice del 22.04.2016 in atti*)

- **iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 62239 registro particolare n.220 64 del 23/9/2005 di euro 160.000,00 favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00651990582 contro e

coniugi in regime di
comunione legale in virtù di atto per notar Luca Antongiulio di
Bronte del 21/9/2005 repertorio n. 1595 mutuo di 80.000,00 ipoteca
su intera proprietà delle unità immobiliari in Catania alla via
Murifabbro, distinte al Catasto fabbricati al foglio 69 particelle
graffate 973 sub. 1 e 22873 natura A4 di 4 vani n. civico 16 al piano T
S1 e particella 973 sub. 2 natura A3 di 4 vani n. civico 14 al piano1, di
cui i coniugi risultano titolari
della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- **trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n.
11046 registro particolare n. 8561 del 25/3/2016 a favore Banca
Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma contro
in virtù di atto giudiziario del UNEP della Corte di Appello
di Catania del 11-2-2016 repertorio n. 1567. Pignoramento su: intera
proprietà delle unità immobiliari in Catania distinte al Catasto
fabbricati al foglio 69 particelle 973 sub. 1 e 22873 natura A4 di 4
vani e particella 973 sub. 2 natura A3 di 4 vani di cui i signori
risultano titolari della quota di un mezzo
di proprietà ciascuno.

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento



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

L'immobile oggetto di esecuzione, alla data di stesura della presente, risulta identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 973:

- **sub. 1³**, cat. A/4, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 75 mq,
RCE 115,69, piano terra e sotto-strada (cfr All. C e D)
- **sub. 2**, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 73 mq,
RCE 258,23, piano primo (cfr All. C e D)

Dall'esame della documentazione riscontrata in seno ai fascicoli di Parte Procedente, in riferimento ai rilievi esperiti durante i sopralluoghi effettuati, nonché ed infine in raffronto alle planimetrie catastali storiche acquisite dallo scrivente, è stato accertato che la sagoma planimetrica dell'immobile è fedele a quanto riscontrato nelle planimetrie catastali storiche de quo datate 31.01.1940. Diversa

³ La particella 22873 graffata con il sub. 1 della particella 973 è stata soppressa d'ufficio in data 01.12.2016 di fatto non modificando nulla riguardo consistenza, rendita, superficie catastale e classe degli immobili oggetto di pignoramento.

è invece la distribuzione interna dei vani, sia del piano primo e sia del piano terra, riscontrata durante i sopralluoghi esperiti rispetto alle medesime riportate nelle planimetrie catastali storiche. Fedele, infine, è lo stato dei luoghi del piano sotto-strada rispetto la planimetria catastale storica al netto di una scala interna che, verosimilmente, si ritiene essere stata demolita. Lo scrivente ha eseguito un attento rilievo dei luoghi. In seno all'allegato "I" è riportato un elaborato grafico restituente lo stato di fatto del piano terra e primo del fabbricato oggetto di esecuzione, così come è stato rilevato durante gli accertamenti esperiti.

In riferimento a quanto argomentato al successivo punto "I" della presente, richiamate le difformità sopra riportate, lo scrivente CTU non ha ritenuto strettamente necessario avanzare richiesta di correzione catastale degli immobili al sig. G.E..

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

L'immobile oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 09.11/02/2016 risulta essere un fabbricato non avente tratti di terreno pertinenziali di superficie maggiore ai 5.000 mq. Pertanto ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 comma 2 - non necessita la



acquisizione e la allegazione del C.D.U. al decreto di trasferimento.

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione sito nel Comune di Catania via Murifabbro civici 14 e 16, in riferimento alla documentazione catastale storica acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Catania, è stato realizzato in data antecedente al 31.01.1940 in assenza di titolo abilitativo. Dagli accertamenti esperiti presso l'UTC di Catania, altresì, è stato accertato che per il fabbricato de quo non è stata rilasciato nessun titolo di agibilità (ex-abitabilità). (cfr. All. - E Riscontri UTC Comune di Catania)

La sagoma urbanistica del fabbricato, riscontrata durante le operazioni peritale esperite nel giugno 2017, è fedele alla medesima riscontrata nella planimetrie storiche datate 31.01.1940. Pertanto, visto che la data di edificazione dello stesso è sicuramente antecedente al 17.08.1942, rilevato che la sua ubicazione rispetto al perimetro del centro abitato dell'epoca è ininfluenza, il fabbricato

oggetto di esecuzione è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia limitatamente alla sagoma urbanistica rilevata.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie storiche catastali, è stata riscontrata però una diversa distribuzione interna degli ambienti, sia del piano terra e sia del piano primo. Nel merito sono state rilevate le seguenti difformità.

La terrazza a piano terra, interna alla sagoma urbanistica rilevata nelle planimetrie catastali storiche, è stata riscontrata fusa con la cucina in un unico ambiente, nonché le due aperture che dal vano centrale del piano terra conducevano alla cucina ed al servizio igienico sanitario sono state riscontrate chiuse. Infine l'ingresso principale al piano terra che avveniva da via Murifabbro è stato traslato all'interno del fabbricato; ossia nell'androne posto al civico 14 di predetta via. In luogo dell'ingresso su via Murifabbro è stata riscontrata una finestra (*cfr. All. – G Rilievo fotografico*).

Due vani al piano primo sono stati fusi in un unico grande ambiente adibito a soggiorno-cucina. La cucina a piano primo riportata nella planimetria catastale storica è stata riscontrata divisa in due singoli ambienti, adibiti rispettivamente a servizio igienico-sanitario e piccola lavanderia. (*cfr. All. – G Rilievo fotografico*).

Lo scrivente, viste le dette difformità, ha ritenuto opportuno



elaborare una restituzione grafica dei piani terra e primo del fabbricato oggetto di esecuzione che riproduce, fedelmente, l'attuale stato dei luoghi così come rilevato. Ivi è possibile riscontrare le difformità interne, come sopra descritte, tra lo stato di fatto al 1940 e lo stato di fatto riscontrato alla data dei sopralluoghi esperiti. (cfr. All. I Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi PT e P1)

In relazione a quanto sopra accertato, lo scrivente ha eseguito opportune verifiche e ricerche presso l'U.T.C. di Catania P.O. Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio, P.O. Servizio Condoni Edilizio e Antiabusivismo, tese ad acquisire risultanze circa l'esistenza di istanze di condono edilizio, ex D.I.A, C.I.L.A, etc. presentate da Parte Esecutata o eventuali "altri" aventi titolo. Non sono state riscontrate istanze di condono edilizio concluse o in itinere finalizzate alla regolarizzazione urbanistica delle difformità interne rilevate, e/o ex D.I.A concluse o in itinere, e/o C.I.L.A concluse o in itinere (cfr. All. - E Riscontri UTC Comune di Catania).

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

Richiamato integralmente quanto riportato al punto "i" precedente si precisa che, a prescindere dalle fattispecie previste dall'art. 36, del d.P.R. 380/01, per le difformità descritte al punto "i", consistenti in una diversa distribuzione interna degli spazi del piano terra e del piano primo dell'immobile oggetto di esecuzione, è possibile avanzare una C.I.L.A. onerosa ai sensi dell'art. 3 comma 2, lettera a, e comma 5 della L.R. 16 del 10.08.2016.

Le somme presuntive da pagare al fine di avanzare la C.I.L.A. onerosa, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a e comma 5 della L.R. 16/2016, per la regolarizzazione della difformità de quo sono:

- sanzione amministrativa art. 3 comma 5 L.R. 16/2016	€ 1.000,00
- diritti di segreteria per istruttoria pratica	€ 150,00
- oneri per chiusura terrazzo a piano terra	€ 650,00
- docfa per aggiornamento piantina catastale	€ 1.000,00
- altre spese tecniche presuntive (perizia asseverata, grafici, assistenza, etc.) compreso oneri indotti	€ 2.500,00
Sommano	€ 5.300,00

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune

informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Richiamato integralmente quanto riportato al punto "i" precedente si precisa che, a prescindere dalle fattispecie previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 comma 5 del d.P.R. 380/01 o del D.L. 269/2003, per le difformità descritte al punto "i", consistenti in una diversa distribuzione interna degli spazi del piano terra e del piano primo dell'immobile oggetto di esecuzione, è possibile avanzare una C.I.L.A. onerosa ai sensi dell'art. 3 comma 2, lettera a, e comma 5 della L.R. 16 del 10.08.2016.

Le somme presuntive da pagare al fine di avanzare la C.I.L.A. onerosa ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a e comma 5 della L.R. 16/2016 per la regolarizzazione della difformità sono state elencate al superiore punto.

Si precisa infine che alla data degli accertamenti esperiti, in riferimento ai riscontri ottenuti presso le unità operative dell'UTC di Catania non risultano in atto procedure amministrative pendenti, o sanzionatorie. (cfr. All. F -Riscontri uffici Comune di Catania).

I. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile,



quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Le difformità descritte al punto "i", consistenti in una diversa distribuzione interna degli spazi del piano terra e del piano primo dell'immobile oggetto di esecuzione, sono regolarizzabile come argomentato ai superiori paragrafi. Pertanto non sono stati quantificati eventuali oneri economici per la demolizione o messa in pristino dei luoghi. Si precisa infine che alla data degli accertamenti esperiti, in riferimento ai riscontri ottenuti presso le unità operative dell'UTC di Catania, non risultano emesse in atto ordinanze di demolizione o di acquisizione al patrimonio pubblico. (cfr. All. F - Riscontri uffici Comune di Catania).

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione non appartiene ad uno stabile condominiale. Ossia non sono state accertate formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Altresì non sono stati accertati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o vincoli connessi col suo carattere storico-artistico, diversi da quelli

derivanti dalla normazione prescritta per la ZZ.TT.OO. "D1" del PRG
vigente nel Comune di Catania, in cui il fabbricato ricade.

n. verifica esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;

Il fabbricato oggetto di esecuzione non appartiene ad uno stabile condominiale. Ossia non sono state accertate formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul fabbricato oggetto di esecuzione.

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

In riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatto Notaio Maria Pantalone Balice del 22.04.2016 riscontrato in seno al fascicolo di Parte Procedente, nonché alla documentazione catastale storica acquisita dallo scrivente (cfr. All. C – Visure Catastali) gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Altresì, la proprietà in testa a Parte Esecutata, non deriva da alcuno dei suddetti diritti reali.

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

pignorato;

Il fabbricato oggetto di esecuzione non appartiene ad uno stabile condominiale. Ossia non sono state accertate spese fisse di gestione e/o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate o eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 09.11/02/2016, alla data dei sopralluoghi esperiti, sono occupati da Parte Esecutata che ivi risiede (cfr. All. A -Verbale di sopralluogo e All. B - Certificati di residenza Parte Esecutata)

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima,

l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'immobile oggetto di esecuzione riportato nell'a.p. del 09.11/02/2016 è **un piccolo fabbricato** indipendente ubicato nel Comune di Catania, via Murifabbro civico 14 e 16, adibito per la civile abitazione composto da un piano terra, un piano primo ed un piano interrato. Pertinenza esclusiva dello stesso è un cortiletto retrostante adibito a giardino. L'accesso all'unità immobiliare *de quo* avviene dal civico 14 di via Murifabbro ove è posto un portoncino in limine al margine della carreggiata di detta via (*cfr. All. G – Rilievo fotografico FO-LU 1-2*). Ivi è stato accertato un piccolo androne. Da predetto androne si accede al piano terra e, dallo stesso, si diparte una scala interna che conduce al piano primo.

L'unità immobiliare nel suo complesso confina a nord con via Murifabbro, a ovest con proprietà, a est con proprietà ed a sud con proprietà

Il piano terra del fabbricato oggetto di esecuzione è composto da un soggiorno che si affaccia per il tramite di una finestra su via

Murifabbro, un vano adibito a camera da letto, un servizio igienico-sanitario, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala e da un cucinotto (cfr. All. G – Rilievo fotografico FO-LU da 3 a 10). Da tale cucinotto, posto sul retro del piano descritto, sia accede ad un piccolo terrazzo esterno, connesso per il tramite di una scaletta, ad un giardino pertinenziale (cfr. All. G – Rilievo fotografico FO-LU 11-12). Da tale giardino è possibile accedere al piano sotto-strada composto principalmente da due grandi vani interrati su tre lati. (cfr. All. G – Rilievo fotografico FO-LU da 13 a 19). Il piano primo del fabbricato oggetto di esecuzione è composto da una camera da letto che si affaccia su via Murifabbro per il tramite di un piccolo balcone, da una cucina-soggiorno, un servizio igienico-sanitario e da un piccolo ripostiglio accessibile esclusivamente dalla camera da letto (cfr. All. G – Rilievo fotografico FO-LU da 20 a 30).

La superficie commerciale del piano terra, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 62,50. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 48,30. L'altezza massima interna all'intradosso del superficie voltata è pari a 3,72 ml.

La superficie commerciale del piano primo, calcolata dallo



scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 61,00. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 49,50. L'altezza interna è pari a 3,90 ml nella camera da letto, 3,55 ml nel soggiorno-cucina e 2,80 ml nei servizi igienici e nella lavanderia.

La superficie commerciale delle pertinenze del fabbricato (terrazzi, balconi e simili) è pari a mq 12,40. Il coefficiente di omogeneizzazione per tali pertinenze, utilizzato nei successivi giudizi di stima, è pari a 30%.

La superficie commerciale delle pertinenze non comunicanti direttamente con i vani principali del fabbricato (cantina piano sotto-strada) è pari a mq 66,00. Il coefficiente di omogeneizzazione per tali pertinenze, utilizzato nei successivi giudizi di stima, è pari a 25%.

La superficie commerciale delle pertinenze d'ornamento del fabbricato (giardino esterno) è pari a circa mq 20,35. Il coefficiente di omogeneizzazione per tali pertinenze, utilizzato nei successivi giudizi di stima, è pari a 10%.

Il piano terra, in generale, è in mediocri condizioni d'uso. Le finiture rilevate risultano essere medio-basse (impianto idrico-sanitario sotto-traccia, infissi esterni in alluminio a profilo freddo,



infissi interni in legno tamburato); i pavimenti sono in gres porcellanato; le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle di bicottura fino ad un'altezza di ml 1,60; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile. Il piano sotto-strada è in stato di abbandono così come il giardino pertinenziale. (cfr. All. G – Rilievo fotografico).

Il piano primo, in generale, è in sufficienti condizioni d'uso. Le finiture rilevate risultano essere medio-basse (impianto idrico-sanitario sotto-traccia, infissi esterni in alluminio a profilo freddo, infissi interni in legno tamburato); i pavimenti sono in gres porcellanato; le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle di bicottura fino ad un'altezza di ml 1,80-2,00; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile. (cfr. All. G – Rilievo fotografico).

L'impianto termico del fabbricato oggetto do esecuzione non è conforme alle norme vigenti (d.M. 10/02/2014, d.P.R. 71/2013 e ss.mm.ii.), la caldaia risulta assente, l'acqua calda sanitaria risulta prodotta da due obsoleti boiler elettrici posti all'interno dei servizi igienico sanitari. L'impianto elettrico è sottotraccia ed, ai sensi della norma CEI 64-08 e d.p.r. 37/08 può essere classificato di "livello 1". L'impianto è sprovvisto di certificazione ai sensi della d.p.r. 37/08



ex-46/90. Le sezioni/circuiti rilevati sono inferiori a “quattro” ed il quadro è sprovvisto della dotazione minima di norma. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa.

I costi da sostenere per l’adeguamento dell’impianto elettrico si stimano in **€. 3.800,00 oltre iva.** I costi da sostenere per il rifacimento ex-novo dell’impianto termico (caldaia per acs e riscaldamento, rete di distribuzione, termo-arredi e/o pompe di calore) si stimano in **€. 6.500,00 oltre iva.**

L’immobile oggetto di esecuzione, alla data di stesura della presente, risulta identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 973:

- **sub. 1⁴**, cat. A/4, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 75 mq,
RCE 115,69, piano terra e sotto-strada (*cfr All. C e D*)
- **sub. 2**, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 73 mq,
RCE 258,23, piano primo (*cfr All. C e D*)

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per

⁴ La particella 22873 graffata con il sub. 1 della particella 973 è stata soppressa d’ufficio in data 01.12.2016 di fatto non modificando nulla riguardo consistenza, rendita, superficie catastale e classe degli immobili oggetto di pignoramento.

*l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in
maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di
manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel
corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute
(ex articolo 568 cpc nuova formulazione); t. tenga conto altresì della riduzione del
prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto considerando
tale riduzione in una misura del 15 e il 20% del valore stimato;*

La stima dell'immobile oggetto di esecuzione si ritiene opportuno effettuarla con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito e con il metodo sintetico comparativo (confronto diretto). Infine, si assumerà, come valore di mercato più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei ottenuti. Tale risultato sarà successivamente corretto, decurtando dallo stesso una percentuale pari al 15% del valore di mercato, al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione.

La scelta degli indici di riferimento (saggio commerciale e saggio di capitalizzazione, nonché costo a metro quadro) ai quali di seguito sarà fatto riferimento è consequenziale ad apposite indagini effettuate in merito alla compra-vendita di immobili con caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, paragonabili a quelle dell'immobile in oggetto, così come il canone annuo e/o mensile



d'affitto. Inoltre ed infine, sono stati tenuti in considerazione anche i valori di mercato e di locazione restituiti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania (OMI) relativi al secondo semestre 2016. Si precisa, altresì, che nella stima per capitalizzazione del reddito, i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile di cui ai punti "j" e "k" nonché dei costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti tecnologici, sono stati tenuti in considerazione accrescendo il saggio di capitalizzazione di mezzo punto percentuale.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il reddito medio normale da capitalizzare ad un saggio di capitalizzazione (r) si determina in funzione del canone annuo d'affitto maggiorandolo dei relativi interessi (i) sulle singole rate e detraendone le spese complessive che il proprietario sostiene annualmente. Si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R = RI - (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines + In)$$

ove:

R reddito medio normale annuo;

$RI = Cm \times (12 + i \times 78/12)$ reddito annuo lordo totale, dato dalla somma delle rate di affitto più gli interessi semplici (i) sulle singole rate di



affitto per il tempo intercorrente dal
 momento del pagamento di ciascuna
 rata alla fine dell'anno;

C_m

canone mensile;

$$Q = \alpha \times (C_m \times 12)$$

$\alpha = (0,07 \div 0,12)$ spese relative alla quota
 di manutenzione, reintegrazione ed
 assicurazione;

$$Serv = \alpha \times (C_m \times 12)$$

$\alpha = (0,05 \div 0,08)$ spese condominiali;

$$Tr = \alpha \times (C_m \times 12)$$

$\alpha = (0,07 \div 0,11)$ IRPEF, IMU e vari;

$$Amm.ne = \alpha \times (C_m \times 12)$$

$\alpha = (0,02 \div 0,04)$ spese di amministrazione;

$$Sf \text{ e } Ines = \alpha \times (C_m \times 12)$$

$\alpha = (0,01 \div 0,04)$ mancato reddito per
 sfritto ed inesigibilità;

$In =$

$0,5 \times (Q + Serv + Tr + \text{mancato reddito sul}$
 capitale di

$+ Amm.ne + Sf \text{ e } Ines) \times i$ anticipazione.

Il valore di mercato dell'immobile (**V**) si determina dalla formula

$$V = R / r.$$

Nella tabella sono riportati, per i beni immobili oggetto di stima
 i dati (C_m , i e r) e i risultati relativi alle elaborazioni.

	V (PS+PT+P1)
<i>Cm</i>	300,00
<i>i</i>	0,012
<i>r</i>	0,040
<i>Rl</i>	3.623,40
<i>Q</i>	324,00
<i>Serv</i>	288,00
<i>Tr</i>	252,00
<i>Amm.ne</i>	72,00
<i>Sf e Ines</i>	36,00
<i>In</i>	5,83
<i>R</i>	2.645,57
V	66.139,20

Stima per confronto diretto o comparativo

Facendo riferimento ad attuali valori unitari di mercato di immobili con condizioni intrinseche (consistenza, grado di rifinitura, stato di conservazione e di manutenzione, servizi igienici, orientamento, dimensione e distribuzione degli ambienti, l'età della costruzione) ed estrinseche (salubrità della zona, ubicazione rispetto ai collegamenti, agli uffici, panoramicità, etc.) paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, considerata la tipologia della struttura portante e le condizioni proprie delle unità immobiliari (servizi, intonaci, pavimento ed impianti tecnologici) il valore

dell'immobile risulta pari a:

$$V(PS1+PT+P1) = \text{euro/mq } 650,00 \times \text{mq } (62,50 + 61,00 + 12,40 \times 30\% + 66,00 \times 25\% + 20,35 \times 10\%) \times 0,92 \times 0,80 = \text{euro } 69.726,80$$

dove:

30%: coefficiente di omogeneizzazione (terrazzo, balconi);

25%: coefficiente di omogeneizzazione (piano sotto-strada – cantina non direttamente comunicante);

10%: coefficiente di omogeneizzazione (giardini);

0,92: fattore di abbattimento per regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate;

0,80: fattore di abbattimento per età, qualità, vetustà impianti e stato.

Media dei risultati omogenei e decurtazione per mancanza di garanzia da vizi

Effettuando la media aritmetica dei risultati omogenei ottenuti dalla stima per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto il più probabile attuale valore di mercato degli immobili in argomento risulta pari a:

$$V*(PS1+PT+P1) = (66.139,20+69.726,80)/2 = \text{€ } 67.933,00$$

Decurtando detto importo di una percentuale pari al 15% del valore

stimato vista l'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione, si ottengono i valori di vendita da porre a base d'asta per gli incanti.

$$V(PS1+PT+P1) = \underline{\underline{\text{€ } 67.595,87 - \text{€ } 10.189,95 = 57.750,00 \text{ in c.t.}}}$$

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

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili oggetto di esecuzione in un unico "Lotto". Tale giudizio principalmente fa riferimento al modesto valore di mercato dell'intero fabbricato stimato rispetto ad un sicuro e minore valore complessivo, ove si frazionasse il fabbricato *de quo*, dei due potenziali Lotti vendibili singolarmente (P.T.+P.S. e P.1). Tale frazionamento, innescherebbe la creazione di un vano scala comune o esclusivo da eseguirsi però con non modeste opere edili, una servitù rispetto agli impianti fognari e la redazione di un elaborato planimetrico catastale. Altresì, a ciò si assommano spese tecniche per la redazione di tutti gli adempimenti catastali e urbanistici di importo non modesto, se rapportate al singolo valore dei due Lotti ottenibili. Pertanto il fabbricato e le relative pertinenze, di cui

all'a.p. del 09.11/02/2016, costituiscono l'unico "Lotto" del "Piano di Vendita". Il prezzo di vendita di suddetto "Lotto Unico" è pari a:

Lotto Unico = 57.750,00 in c.t.

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

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione così come individuato al superiore paragrafo "r" è riportata all'interno dell'allegato G. Inoltre si evidenzia che gli identificativi utilizzati per le stesse sono di seguito riportati:

- **FO-LU-1,2,n**: foto (FO)-Lotto Unico (LU)-n.

Le planimetrie catastali acquisite relative all'immobile oggetto di esecuzione sono riportate all'interno dell'allegato D che di seguito si restituiscono:

- PL fg. 69 part. 973 sub. 1;

- PL fg. 69 part. 973 sub. 2.

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

Parte Esecutata, così argomentato ed accertato al punto "c",

detiene l'intera proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 09.11/02/2016 in regime di comunione legali dei beni, costituenti l'unico "Lotto" di vendita così come indicato al punto "u".

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. a tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare a ciascun bene in tante parti quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà essere formato da uno o più beni che consentono di comporre la quota del condividente, in modo che le equazioni dell'altro condividente possono formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota (...) >>.

Non sono presenti più beni pignorati in quota pertanto non è stato predisposto nessun progetto di divisione in natura che tenga conto delle singole quote dei comproprietari nonché di quanto dettato dai giudizi di comoda o incomoda divisibilità.

4. CONCLUSIONI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare **è l'intera proprietà di un piccolo fabbricato** ubicato nel Comune di Catania, via Murifabbro civici 14 e 16. L'immobile oggetto di esecuzione è identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 973:

L'immobile oggetto di esecuzione risulta identificato al catasto



dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 973:

- **sub. 1**, cat. A/4, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 75 mq,

RCE 115,69, piano terra e sotto-strada;

- **sub. 2**, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 73 mq,

RCE 258,23, piano primo.

La particella 22873 graffata con il sub. 1 della particella 973 è stata soppressa d'ufficio in data 01.12.2016, di fatto non modificando nulla riguardo consistenza, rendita, superficie catastale e classe degli immobili oggetto di pignoramento.

La superficie commerciale del piano terra è pari a mq 62,50. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 48,30. L'altezza massima interna all'intradosso del superficie voltata è pari a 3,72 ml. La superficie commerciale del piano primo è pari a mq 61,00. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 49,50. L'altezza massima interna è pari a 3,90 ml.

La superficie commerciale delle pertinenze del fabbricato (terrazzi, balconi e simili) è pari a mq 12,40. La superficie commerciale delle pertinenze non comunicanti direttamente con i vani principali del fabbricato (cantina piano sotto-strada) è pari a mq 66,00. La superficie commerciale delle pertinenze d'ornamento del fabbricato (giardino esterno) è pari a mq 20,35.



L'impianto termico non è conforme alle norme vigenti (d.M. 10/02/2014, d.P.R. 71/2013 e ss.mm.ii.). L'impianto elettrico non è conforme alle norme vigenti (CEI 64-08 e d.p.r. 37/08). I costi da sostenere per l'adeguamento dell'impianto elettrico si stimano in €.
3.800,00 oltre iva. I costi da sostenere per il rifacimento/adeguamento dell'impianto termico si stimano in €.
6.500,00 oltre iva.

Il fabbricato oggetto di esecuzione, è stato realizzato in data antecedente al 31.01.1940 in assenza di titolo abilitativo. Lo stesso è privo di agibilità (ex abitabilità). La sagoma urbanistica del fabbricato è fedele alla medesima riscontrata nella planimetrie storiche catastali datate 31.01.1940. Pertanto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia limitatamente alla sagoma urbanistica rilevata. Diforme, invece, è stata riscontrata la distribuzione interna dei piani terra e primo del fabbricato rispetto a quella riscontrata nelle planimetrie storiche catastali datate 31.01.1940. Per tali difformità è possibile avanzare una C.I.L.A. onerosa ai sensi dell'art. 3 comma 2, lettera a, e comma 5 della L.R. 16 del 10.08.2016. Le somme presuntive da pagare ammontano a €.
5.300,00 oltre iva e oneri indotti.

Il fabbricato *de quo* è il "Lotto Unico" del "Piano di vendita". Il

valore stimato di tale lotto è pari a:

Lotto Unico = 57.750,00 in c.t.

Detto valore è stato stimato in considerazione agli ulteriori costi ancora sostenere per la regolarizzazione urbanistica della distribuzione interna dei piani terra e primo; dei costi ancora da sostenere per l'adeguamento degli impianti (elettrico, riscaldamento, ACS); ed in considerazione all'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di vendita pari al 15% del valore stimato.

Gli immobili oggetto di esecuzione, alla data degli accertamenti esperiti, **sono occupati da Parte Esecutata che ivi risiede.**

Di seguito una possibile descrizione sintetica per le operazioni di pubblicazione:

LOTTO UNICO €. 57.750,00: *"Piena proprietà di un piccolo fabbricato per la civile abitazione composto da piano terra, piano primo, terrazzo, giardino e da un locale cantina posto a piano sotto-strada ubicato nel Comune di Catania, via Murifabbro civici 14-16. La superficie commerciale dei piani primo e secondo è pari a mq 62,50 e 62,00. La superficie utile commerciale del piano cantina è pari a mq 66,00. La superficie commerciale del terrazzo e del giardino è pari a circa mq 28,15. Confina a nord con via Murifabbro, a sud, a ovest ed a est proprietà di Terzi. Identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 973: sub.1, cat. A/4, cl. 4, cons. 4 vani, sup. catastale totale 75 mq, (PT e S1); sub. 2, cat. A/3, cl.*



3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 73 mq (P1). Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 31.01.1940 in assenza di titolo abilitativo. Lo stesso è privo di agibilità (ex abitabilità). La sagoma urbanistica del fabbricato è fedele alla medesima riscontrata nella planimetrie storiche catastali datate 31.01.1940. Difforme invece è la distribuzione interna dei piani terra e primo del fabbricato rispetto a quella riscontrata nelle planimetrie storiche catastali datate 31.01.1940. Per tali difformità è possibile avanzare una C.I.L.A. onerosa ai sensi dell'art. 3 comma 2, lettera a, e comma 5 della L.R. 16 del 10.08.2016. Le somme presuntive da pagare ammontano a €. 5.300,00 oltre iva e oneri indotti. Gli impianti termico ed elettrico non sono conformi alle norme vigenti. I costi da sostenere per l'adeguamento dell'impianto elettrico si stimano in €. 3.800,00 oltre iva. I costi da sostenere per il rifacimento/adeguamento dell'impianto termico si stimano in €. 6.500,00 oltre iva. L'immobile alla data degli accertamenti esperiti è occupato da Parte Esecutata che ivi risiede. Non risultano procedure sanzionatorie, di demolizione o di acquisizione al patrimonio pubblico.

Tanto si ritiene dovevasi.
Belpasso, lì 25.09.2017
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. ing. Lorenzo Moschetto