

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO
G.E. DR. V. MARLETTA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]. IN
DANNO DI [REDACTED]**



Reg. Gen. Esec. Imm. n. 243/1998 + 173/2001.

* * *

PREMESSA: IL MANDATO

Con atto di precetto del 11/11/1997, notificato il 16/12/1997, il
Banco di Sicilia S.p.A., in persona del sostituto del titolare del Centro
Affari Territoriale di Catania, elettivamente domiciliato in Catania,
corso Italia n.172, presso lo studio dell'avv. Aldo Bongiaro, che lo
rappresenta e difende, ha intimato ai sigg. [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
pagare, in solido tra di loro, la complessiva somma di lire 51.290.650
(euro 26.489,41), oltre agli interessi convenzionali di mora sino al
soddisfo, le spese di notifica del suddetto atto ed ogni altra somma
dovuta sino al soddisfo.

Con atto di precetto del 15/01/1998, notificato il 06/02/1998, il

Banco di Sicilia S.p.A., in persona del titolare del Centro Affari Territoriale di Catania, elettivamente domiciliato in Catania, corso Italia n.172, presso lo studio dell'avv. Aldo Bongiorno, che lo rappresenta e difende, ha intimato ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] di
pagare, in solido tra di loro, la complessiva somma di lire 51.290.650 (euro 26.489,41), oltre agli interessi convenzionali di mora sino al soddisfo, le spese di notifica del suddetto atto ed ogni altra somma dovuta sino al soddisfo.

Con atto di pignoramento immobiliare del 25/02/1998, notificato ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 10/08/1998 ai nn. 6841/5512, l'istituto istante, essendo rimaste infruttuose le intimazioni di cui agli atti di precetto suddetti, ha dichiarato di sottoporre a esecuzione forzata le seguenti unità immobiliari:

n.2 **appartamenti** di vani 5 più servizi e cucina abitabile, posti al primo e secondo piano dell'edificio di tre piani fuori terra **sito in Misterbianco**, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, entrambi confinanti su tutti e quattro i lati con terreno di proprietà stessa ditta, riportato al N.C.T. di Catania, comune di Misterbianco, partita 12410, foglio 8, part. 830; gli appartamenti sono entrambi riportati al



N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco, partita 4749, foglio 8, part. 830, sub 3 e 4, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani cadauno, R.C. euro 387,34 cadauno.

Con atto di precetto del 10/04/2001, notificato il 13/04/2001, il Banco di Sicilia S.p.A., in persona del titolare della filiale capozona Catania città, dott. Paolo Piscopo, elettivamente domiciliato in Catania, corso Italia n.172, presso lo studio dell'avv. Aldo Bongiaro, che lo rappresenta e difende, ha intimato ai sigg. [REDACTED]

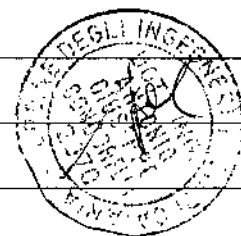
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] di pagare in solido tra di loro la complessiva somma di lire 337.379.802, equivalente ad euro 174.242,13 (linee di credito punto 1 del Decreto Ingiuntivo 896/91, già in atti), oltre interessi e spese sino al soddisfo; ha inoltre intimato all'impresa

[REDACTED], in persona del suo amministratore unico legale pro tempore, corrente in [REDACTED] ed ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] di pagare in solido tra di loro la complessiva somma di



lire 377.752.543, equivalente ad euro 195.092,91 (linee di credito punto 2 del Decreto Ingiuntivo 896/91, già in atti), oltre interessi e spese sino al soddisfo.

Con atto di precetto del 14/05/2001, notificato il 18/05/2001 ed il 06/06/2001, il Banco di Sicilia S.p.A., in persona del titolare della filiale capozona Catania città, dott. Paolo Piscopo, elettivamente domiciliato in Catania, corso Italia n.172, presso lo studio dell'avv. Aldo Bongiaro, che lo rappresenta e difende, ha intimato ai sigg.

[REDACTED]



[REDACTED] in solido tra di loro, in favore di esso istante, la complessiva somma di lire 474.509.429, equivalente ad euro 245.063,67, (linee di credito punto 2 e punto 3 del Decreto Ingiuntivo 896/91, già in atti), oltre interessi e spese sino al soddisfo.

Con atto di pignoramento immobiliare del 26/06/2001, notificato [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in data 04/07/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 14/07/2001 ai nn. 19254/25764, l'istituto istante, essendo rimaste infruttuose le intimazioni di cui agli atti di precetto suddetti, ha dichiarato di sottoporre a esecuzione forzata le seguenti unità immobiliari:



A. BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

1. **terreno edificabile di mq 2.309**, sito in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.116, foglio 9, part. 467 (all. 1 e 2);
2. **locale cantinato di mq 60**, sito in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112, foglio 9, part. 467, sub. 47, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 60, R.C. euro 241,70 (all. 3);
3. **locale cantinato di mq 60**, sito in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112, foglio 9, part. 467, sub. 48, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 60, R.C. euro 241,70 (all. 5);
4. **locale cantinato di mq 70**, sito in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112, foglio 9, part. 467, sub. 49, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 70, R.C. euro 281,99 (all. 7);
5. **locale cantinato di mq 60**, sito in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112, foglio 9, part. 467, sub. 50,



cat. C/2, classe 5, consistenza mq 60, R.C. euro 241,70 (all. 9);

B. BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SIGG. [REDACTED]

[REDACTED] (1/4 N.P.), [REDACTED] (1/4 N.P.), [REDACTED] (1/2 N.P.), [REDACTED]

(1/1 USUFRUTTO):

1. **terreno di mq 1.235**, sito in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, partita 12410, foglio 8, part. 830 (all. 19 e 20);
2. **immobile di mq 12**, sito in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, foglio 8, part. 830, sub. 1, cat. C/1, classe 2, consistenza mq 12, R.C. euro 173,53 (all. 21);
3. **immobile di mq 109**, sito in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, foglio 8, part. 830, sub. 2, cat. C/3, classe 1, consistenza mq 109, R.C. euro 298,36 (all. 21);
4. **immobile di vani 5 più accessori e cucina abitabile**, sito in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, piano 1, foglio 8, part. 830, sub. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, R.C. euro 387,34 (all. 21);
5. **immobile di vani 5 più accessori e cucina abitabile**, sito in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, piano 2, foglio 8, part. 830, sub. 4, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, R.C. euro 387,34 (all. 21);
6. **immobile di mq 51** sito in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, insistente sul terreno di cui al punto



1., non censito catastalmente, a destinazione d'uso
autorimessa/deposito (cat. C/6).

C. BENE IMMOBILE DI PRESUNTA PROPRIETA' DELLA

[REDACTED]

1. immobile di vani 2 più accessori, sito in Misterbianco,
via Garibaldi n.86, partita 1002371, foglio 16, part. 254,
sub. 2, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, R.C. euro
75,92 (all. 28 e 29);

D. BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DEI

[REDACTED] (4/18), [REDACTED] (7/18),

[REDACTED] 0 (7/54), [REDACTED]

[REDACTED] (7/54), [REDACTED] (7/54):

1. immobile di vani 3 più accessori, sito in Catania, via del
Principe n.177, piano 6, scala B, partita 51257, foglio 69,
part. 11930, sub. 61, cat. A/3, classe 6, consistenza vani 5,
R.C. euro 555,19 (all. 30 e 31);

E. BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED]

[REDACTED]

1. immobile di mq 260, sito in Catania, piazza Federico di
Svevia n. 66, piano terra, foglio 69, part. 629, sub. 23, cat.
C/3, classe 2, consistenza mq 260, R.C. euro 1.329,36 (all.
40 e 41).

In data 10/08/2001 il Banco di Sicilia S.p.A., creditore
precedente nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 243/98
in oggetto, in persona dell'avv. Aldo Bongiardo, quale procuratore



legale dallo stesso incaricato, chiede al G.E. di voler disporre la riunione del suddetto procedimento a quello recante il numero 173/01, anch'esso in oggetto, promosso dallo stesso Banco di Sicilia S.p.A. quale creditore procedente.

In seguito al colloquio intercorso tra lo scrivente ed il funzionario del Banco di Sicilia S.p.A. incaricato per la pratica relativa alle esecuzioni immobiliari in oggetto, il sottoscritto viene a conoscenza della cessione di parte del credito vantato nei confronti dei suddetti debitori a favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] e che la Servizi Immobiliari Banche-S.I.B. S.p.A. è stata incaricata di procedere al recupero del credito suddetto.

Con ordinanza del 11/06/2003 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Vera Marletta, ordina la comparizione delle parti per l'udienza del 12/05/2004 alle ore 09.30 e nomina perito estimatore lo scrivente Dr. Ing. Antonio Giuseppe Condorelli con giuramento di rito all'atto del deposito, conferendogli il seguente mandato:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, 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; verifichi la proprietà dei beni in capo al venditore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e precisando, se del



caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

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

c) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ed in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

d) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti;

e) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc..) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.



superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione etc..);

f) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento;

g) 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;

h) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

i) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo, in caso positivo, i dati occorrenti per la relativa applicazione e in particolare, se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche delle abitazioni di lusso.

Sono stati concessi giorni 120 per il deposito della relazione di consulenza a partire dal giorno 09/07/2003.

Il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per i giorni:

04/08/2003 alle ore 15.00, in Misterbianco, frazione



Belsito, via delle Gardenie n.19, dando comunicazione ai sigg. [redacted]
[redacted] a
mezzo raccomandate A/R, nn.12301207378-7, 12301207380-0,
12301207379-8 e 12301207382-2 inviate in data 26/07/2003; detto
sopralluogo, su richiesta dei diretti interessati, è stato rinviato ed
effettuato in data 19/08/2003 alle ore 10.00;

04/08/2003 alle ore 18.00, in Misterbianco, via Garibaldi
n.86, dando comunicazione alla sig.ra [redacted] a mezzo
raccomandata A/R, n.12301207378-7 inviata in data 26/07/2003;
detto sopralluogo non è stato effettuato in quanto lo scrivente, in
seguito alle indagini da lui stesso effettuate, ha appurato che
l'immobile non risulta più di proprietà della diretta interessata già in
data antecedente il pignoramento, come verrà dettagliatamente
descritto in seguito in narrativa;



05/08/2003 alle ore 10.00, in Acicastello, frazione
Cannizzaro, via Firenze n.112, dando comunicazione all'impresa
[redacted] a mezzo raccomandata A/R
n.12301207385-6 inviata in data 26/07/2003; detto sopralluogo, su
richiesta dei diretti interessati, è stato rinviato ed effettuato in data
19/08/2003 alle ore 16.00 ed in data 27/08/2003 alle ore 10.30;

05/08/2003 alle ore 15.30, in Catania, via del Principe
n.177, dando comunicazione ai sigg. [redacted]
[redacted] a mezzo
raccomandate A/R nn.12301207389-0, 12301207383-4 (non ritirata),
12301207386-7 (non ritirata) e 12301207388-9 (respinta al mittente)

inviata in data 26/07/2003;

05/08/2003 alle ore 17.30, in Catania, piazza Federico di Svevia n.66, dando comunicazione al sig. [REDACTED] a mezzo raccomandata n.12301207387-8 (non ritirata) inviata in data 26/07/2003; detto sopralluogo non è stato effettuato in quanto lo scrivente, in seguito alle indagini da lui stesso effettuate ed ai colloqui intercorsi con l'avv. Garretto, in rappresentanza dell'avv. Bongiorno, legale rappresentante di parte procedente, ha appurato che l'immobile in oggetto non risulta coinvolto nel suddetto provvedimento di esecuzione immobiliare forzata in quanto, in data 15/06/2001, il sig. [REDACTED], proprietario del suddetto immobile, ha rinunciato all'eredità, ricevuta dalla di lui consorte, [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 30/07/2003 il sottoscritto si reca al N.C.E.U. di Catania per effettuare visure catastali e ritirare copia di planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente relazione tecnica.

Il giorno 31/07/2003 lo scrivente si reca presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania per eseguire una prima ispezione sull'immobile sito in Misterbianco, via Garibaldi n.86.

Il giorno 05/08/2003 alle ore 15.30 il sottoscritto C.T.U. incaricato è sui luoghi in Catania, via del Principe n.177, scala B, piano sesto, per dare inizio alle operazioni peritali. E' altresì presente la sig.ra [REDACTED] quale comproprietaria dell'immobile e il sig. [REDACTED] quale affittuario dello stesso.

Il C.T.U. incaricato in tale occasione effettua dettagliato rilievo



metrico e fotografico, esegue un'ispezione generale dei luoghi e redige verbale.

In data 19/08/2003 lo scrivente si reca nuovamente al N.C.E.U. di Catania per ritirare copie di planimetrie catastali non disponibili su supporto informatico in data 30/07/2003.

Il giorno 19/08/2003 alle ore 10.00 il sottoscritto C.T.U. incaricato è sui luoghi in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, per proseguire le operazioni peritali. Sono ivi presenti i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] quali comproprietari degli immobili in oggetto.

Il C.T.U. incaricato in tale occasione effettua dettagliato rilievo metrico e fotografico, esegue un'ispezione generale dei luoghi e redige verbale.

Lo stesso giorno 19/08/2003, alle ore 16.00 il C.T.U. incaricato si trova in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112, per ulteriore prosieguo delle operazioni peritali; sono presenti i sigg.

[REDACTED] in rappresentanza dell'impresa

[REDACTED] nonché i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] quali affittuari e occupanti l'immobile censito al N.C.E.U. di Catania, comune di Acicastello, foglio 9, part. 467, sub.47.

Il C.T.U. incaricato in tale occasione effettua dettagliato rilievo metrico e fotografico delle subparticelle 47 e 48, delle quali esegue una precisa ispezione dei luoghi e redige verbale di sopralluogo; rimanda, inoltre, a data da destinarsi ulteriore ispezione delle



subparticelle 49 e 50, a causa dell'irreperibilità degli occupanti.

Il giorno 04/09/2003 lo scrivente si reca presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania per eseguire una seconda ispezione sull'immobile sito in Misterbianco, via Garibaldi n.86, ai fini di appurarne la proprietà.

Sempre in data 04/09/2003 il sottoscritto incontra l'avv. Garretto, per chiarimenti in merito agli immobili siti in Misterbianco, via Garibaldi n.86 e in Catania, piazza Federico di Svevia n.66.

In data 06/09/2003 lo scrivente si reca ancora presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania per eseguire ulteriore ispezione sull'immobile sito in Misterbianco, via Garibaldi n.86 e su quello sito in Catania, via del Principe n.177.

In data 09/09/2003 lo scrivente si reca presso l'ufficio Urbanistica del comune di Misterbianco, per accertamenti sul P.R.G. vigente e la destinazione urbanistica della zona in cui si trova la palazzina oggetto della presente relazione tecnica; inoltre si reca presso l'ufficio Sanatorie Edilizie dello stesso comune di Misterbianco per richiedere i dati necessari al calcolo delle somme relative alle oblazioni ed agli oneri concessori da versare per ottenere la sanatoria edilizia della suddetta costruzione.

In data 12/09/2003 il C.T.U. incaricato si reca all'Ufficio Tecnico del comune di Catania per individuare la destinazione urbanistica, in base al P.R.G. vigente, della Z.T.O. nella quale ricade l'unità immobiliare sita in Catania, in via del Principe n.177.

In data 13/09/2003 lo scrivente si reca ancora presso gli uffici

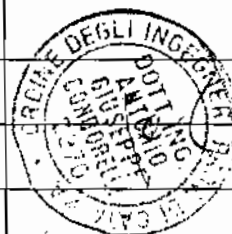


della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania per eseguire ispezione sui beni immobili siti in Acicastello, frazione Cannizzaro, e in Misterbianco, frazione Belsito.

In data 17/09/2003 lo scrivente si reca presso l'Ufficio Tecnico del comune di Acicastello per accertamenti sulla concessione edilizia degli immobili siti in Cannizzaro, frazione di Acicastello, via Firenze 112.

In data 27/09/2003, alle ore 10.30 il C.T.U. incaricato si trova in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112, per ulteriore prosieguo delle operazioni peritali; ivi viene accolto dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] figlia ed erede del sig. [REDACTED] il quale, intorno al 1990, aveva stipulato compromesso di compravendita, con l'impresa [REDACTED] degli immobili oggetto del sopralluogo e di proprietà della stessa impresa, immobili censiti al N.C.E.U. di Catania, comune di Acicastello, foglio 9, part. 467, sub.49 e 50.



Il C.T.U. incaricato in tale occasione effettua dettagliato rilievo metrico e fotografico delle subparticelle in oggetto, ne esegue una precisa ispezione e redige verbale di sopralluogo.

In data 04/10/2003 e 06/10/2003 lo scrivente si reca nuovamente presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania per eseguire ulteriori ispezioni sui beni immobiliari oggetto della presente relazione tecnica.

Ancora in data 06/10/2003 lo scrivente incontra le signore [REDACTED] dalle quali riceve copia fotostatica del contratto di locazione di uno dei locali siti in Acicastello, frazione

Cannizzaro.

In data 07/10/2003 il sottoscritto si reca presso l'Archivio Storico e l'Archivio Generale del comune di Catania per compiere accertamenti di natura urbanistico-edilizia sull'immobile sito in Catania, via del Principe n.177.

In data 14/10/2003 lo scrivente si reca nuovamente all'Ufficio Tecnico del comune di Misterbianco, Ufficio Sanatorie Edilizie, per ulteriori accertamenti sulla sanabilità dei beni immobiliari in oggetto.

In data 27/10/2003 lo scrivente incontra l'avv. Garretto, per ritirare documentazione relativa alla successione dei sigg. [REDACTED]

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, lo scrivente è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

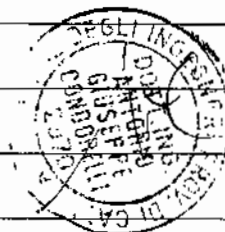
ACCERTAMENTI RICHIESTI IN MANDATO

DATI DESCRITTIVI IMMOBILI

Immobili siti in Acicastello, frazione Cannizzaro

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel comune di Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112 e sono così censiti:

- il terreno edificabile al N.C.T. di Catania, comune di Acicastello, foglio 9, part. 467, consistenza are 23,09 (mq 2.309); è confinante: a nord con terreno altra ditta, a est con via Firenze, a sud con via Firenze, ad ovest con particella altra ditta (all. 1 e 2);
- i locali seminterrati al N.C.E.U. di Catania, comune di Acicastello, partita 4669, foglio 9, part. 467, sub. 47, 48, 49 e 50, cat.



C/2, classe 5, consistenza mq 60 e R.C. euro 241,70 (sub 47, 48 e 50), consistenza mq 70 e R.C. euro 281,99 (sub 49) (all. 2, 3, 5, 7 e 9).

Terreno

Allo stato attuale risulta interamente occupato da due palazzine adibite ad uso residenziale e commerciale (foto nn.1 e 2), realizzate alla fine degli anni 80, giusta concessione edilizia del comune di Acicastello n.526 del 29/11/1983 (all. 14) e concessione di variante n.840 del 25/10/1989 (all. 15).

Locali seminterrati

Occupano il piano seminterrato della palazzina nord, di quattro piani fuori terra ed in buone condizioni di conservazione (foto nn.3 e 4), con struttura portante in c.a., solaio di tipo misto in latero-cemento,OMPAGNAMENTO perimetrale del tipo a cassa vuota in mattoni forati, dello spessore complessivo di cm 30, e tramezzi interni dello spessore di cm 10 in laterizi forati; l'altezza interna netta è di m 2,60; rispetto alle planimetrie catastali e di progetto (all. 4, 6, 8, 10 e 18), presentano la realizzazione di tramezzature a suddividere la zona giorno dalla zona notte e servizi, ai quali si accede tramite disimpegno; sono dotati di impianto citofonico ed impianto idrico ed elettrico a norma di legge sottotraccia; vi si accede dal piano stradale per mezzo di una scala esterna in ferro mentre l'accesso a ciascun locale avviene attraverso un androne, fornito di portone in alluminio anodizzato e vetro, ad uso esclusivo degli stessi (foto n.5).

Ad ogni immobile si accede dall'androne, attraverso porta



d'ingresso in legno, direttamente al soggiorno/cucina; la pavimentazione è a tappeto ed è realizzata con mattonelle in ceramica del formato cm 33x33 di colore avorio; presenta zoccolo battiscopa in ceramica dell'altezza di cm 8; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura tipo ducotone di colore bianco; gli infissi sono in alluminio anodizzato con cancellate in ferro di colore rosso e persiane in alluminio preverniciato rosso; le porte interne sono in legno con impellicciatura noce.

Locale 1 (sub 47)

L'immobile in oggetto confina: a nord con androne condominiale, a est con via Firenze, a sud con terrapieno sottostante area condominiale adibita a parcheggio ed a ovest con sub 48, di proprietà stessa ditta; è allo stato attuale adibito ad abitazione e presenta uno stato di conservazione discreto ad eccezione della zona disimpegno in cui vi sono evidenti macchie di umidità di risalita.



Ha una complessiva superficie netta di mq 58,20 ed una superficie terrazzata di mq 38,88 (foto n.10).

Gli ambienti interni sono così suddivisi ed organizzati:

AMBIENTE ADIBITO A SOGGIORNO/CUCINA:

ha una superficie netta di mq 32,14 è composto da una zona soggiorno/pranzo (foto n.6) ed un angolo cottura che presenta un rivestimento per un'altezza di m 1,60 in mattonelle di ceramica del formato cm 20x30 di colore chiaro. La divisione di questi ambienti avviene per mezzo di un bancone/colazione con base in muratura e piano rivestito in formica effetto granito. Prende aria e luce da due

porte/finestre da cui si accede alla terrazza antistante che si trova ad una quota di calpestio sopraelevata di circa cm 20 (foto n.7).

AMBIENTE ADIBITO A CAMERA DA LETTO:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 15,14; prende aria e luce da una porta finestra con affaccio su terrazza antistante (foto n.8).

BAGNO:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 4,31; il pavimento presenta un rialzamento di cm 10, con bordura in granito, ove si collocano i pezzi sanitari (box doccia, lavabo, bidet e W.C.) di media qualità; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x20 e presenta un rivestimento alle pareti costituito da mattonelle in ceramica del formato cm 20x20, fino ad un'altezza di m 2,10 dal suolo (foto n.9).

DISIMPEGNO:

ha una superficie netta di mq 6,61; collega le zone giorno e notte; è adibito a sgombero e angolo studio; presenta vistose macchie d'umidità di risalita per capillarità.

TERRAZZA:

ha una superficie netta di mq 38,88; si trova a circa m -1,60 dal piano stradale; è pavimentata con mattonelle da esterni in cemento di colore rosso, del formato cm 25x25; è delimitata perimetralmente da un muro di contenimento sormontato da ringhiera in ferro dipinto rosso (foto n.10).

Locale 2 (sub 48)



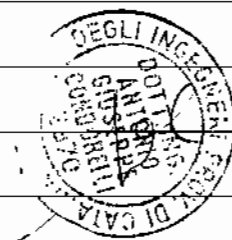
L'immobile in oggetto confina: a nord con androne condominiale e sub 49, di proprietà stessa ditta, a est con sub 47, di proprietà stessa ditta, a sud con terrapieno sottostante area condominiale adibita a parcheggio ed a ovest con terrapieno sottostante giardino altra ditta; era adibita ad abitazione, ma allo stato attuale risulta libero; si presenta in cattive condizioni di conservazione, avendo subito un allagamento di cui, ancora ad oggi, se ne vedono le conseguenze, sia sui pavimenti che sui muri.

Ha una complessiva superficie netta di mq 58,06.

Gli ambienti interni sono così suddivisi ed organizzati:

AMBIENTE ADIBITO A SOGGIORNO:

ha una superficie netta di mq 36,35; prende aria e luce da due finestre poste ad un'altezza dal suolo di m 1,49 aperte su proprietà altra ditta (foto nn.11 e 12).



AMBIENTE ADIBITO A CAMERA DA LETTO:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 15,06; prende aria e luce da una finestra posta ad un'altezza dal suolo di m 1,49 aperta su proprietà altra ditta (foto n.13).

BAGNO:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 4,28; il pavimento presenta un rialzamento di cm 10, con bordura in granito, ove si collocano i pezzi sanitari (box doccia, lavabo, bidet e W.C.) di media qualità; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x20 e presenta un rivestimento alle pareti costituito da mattonelle in ceramica del formato cm 20x20, fino ad un'altezza di m

2,10 dal suolo (foto n.11).

DISIMPEGNO:

ha una superficie netta di mq 2,37 (foto n.11).

Locale 3 (sub 49)

L'immobile in oggetto confina: a nord con terrapieno sottostante giardino altra ditta, a est con sub 50, di proprietà stessa ditta, a sud con androne condominiale e sub 48, di proprietà stessa ditta ed a ovest con terrapieno sottostante giardino altra ditta; è allo stato attuale adibito a studio professionale e si presenta, in generale, in uno stato di conservazione in apparenza discreto ad eccezione di alcune zone poste a nord, soggette ad infiltrazioni d'acqua dovute a perdite dall'impianto idrico dell'appartamento sovrastante e da fenomeni di umidità di risalita (foto nn.20, 21 e 22).

Ha una complessiva superficie netta di mq 68,64.

Gli ambienti interni sono così suddivisi ed organizzati:

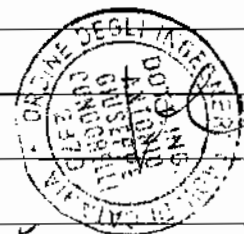
AMBIENTE ADIBITO A INGRESSO/ATTESA:

ha una superficie netta di mq 22,02; prende aria e luce da una finestra, posta ad un'altezza di m 1,49 dal pavimento, aperta su proprietà altra ditta (foto nn.14 e 15).

AMBIENTE ADIBITO A DEPOSITO/SGOMBERO:

vi si accede dall'ambiente adibito ad ingresso/attesa; ha una superficie netta di mq 10,66; prende aria e luce da una finestra, posta ad un'altezza di m 1,49 dal pavimento, aperta su proprietà altra ditta (foto n.16).

AMBIENTE ADIBITO A RICEVIMENTO/1:



vi si accede dal disimpegno; è ricavato dalla suddivisione dell'ambiente ingresso/attesa mediante pareti in cartongesso; ha una superficie netta di mq 8,90; il pavimento è rivestito con moquette di color carta da zucchero; prende aria e luce da una finestra, posta ad un'altezza di m 1,49 dal pavimento, aperta su proprietà altra ditta (foto n.17).

AMBIENTE ADIBITO A RICEVIMENTO/2:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 15,03; le pareti presentano una giustapposizione di pannelli dipinti d'azzurro, fino ad un'altezza di circa m 1,60, con lo scopo di occultare le vistose e persistenti macchie di umidità presenti nel vano; prende aria e luce da una finestra, posta ad un'altezza di m 1,49 dal pavimento, aperta su proprietà altra ditta (foto n.18).

BAGNO:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 4,24; il pavimento presenta un rialzamento di cm 10, con bordura in granito, ove si collocano i pezzi sanitari (box doccia, lavabo, bidet e W.C.) di media qualità; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x20 e presenta un rivestimento alle pareti costituito da mattonelle in ceramica del formato cm 20x20, fino ad un'altezza di m 2,10 dal suolo; presenta macchie di infiltrazioni d'acqua provenienti verosimilmente dall'impianto idrico dell'appartamento sovrastante (foto n.19).

DISIMPEGNO:

ha una superficie netta di mq 7,79; collega l'ambiente



d'ingresso con gli ambienti posti a nord; presenta vistose macchie di umidità sul soffitto (foto n.15).

Locale 4 (sub 50)

L'immobile in oggetto confina: a nord con terreno altra ditta, a est con servitù di passaggio altra ditta e via Firenze, a sud con androne e spazio di passaggio condominiale, ad ovest con sub 49, di proprietà stessa ditta; è allo stato attuale adibito ad abitazione e presenta uno stato di conservazione discreto ad eccezione della zona notte, del bagno e del disimpegno in cui vi sono evidenti macchie di umidità (foto nn.28 e 29).

Ha una complessiva superficie netta di mq 58,74 ed una superficie terrazzata di mq 34,68 (foto n.30).

Gli ambienti interni sono così suddivisi ed organizzati:

AMBIENTE ADIBITO A SOGGIORNO/CUCINA:

ha una superficie netta di mq 36,60; è composto da una zona soggiorno/pranzo ed un angolo cottura; prende aria e luce da due porte/finestre da cui si accede alla terrazza antistante che si trova ad una quota di calpestio sopraelevata di circa cm 20 (foto nn.23, 24 e 25).

AMBIENTE ADIBITO A CAMERA DA LETTO:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 15,17; prende aria e luce da una porta finestra con affaccio su terrazza antistante (foto n.26).

BAGNO:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq



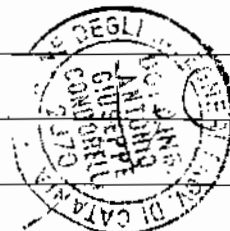
4,40; il pavimento presenta un rialzamento di cm 10, con bordura in granito, ove si collocano i pezzi sanitari (box doccia, lavabo, bidet e W.C.) di media qualità; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x20 e presenta un rivestimento alle pareti costituito da mattonelle in ceramica del formato cm 20x20, fino ad un'altezza di m 2,10 dal suolo (foto n.27).

DISIMPEGNO:

ha una superficie netta di mq 2,57; collega le zone giorno e notte (foto n.25).

TERRAZZA:

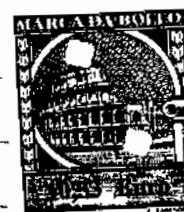
ha una superficie netta di mq 34,78, al netto di servitù di passaggio ivi presente; si trova a circa m -1,90 dal piano stradale; è pavimentata con mattonelle da esterni in cemento di colore rosso, del formato cm 25x25; è delimitata perimetralmente da un muro di contenimento sormontato da ringhiera in ferro dipinto rosso (foto n.30).



Appartamento sito in Misterbianco

L'appartamento suddetto, sito nel comune di Misterbianco, via Garibaldi n.86, censito al N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco, partita 1002371, foglio 16, part. 254, sub 2, cat. A/4, cl.2, consistenza vani 3,5, R.C. euro 75,92 (all. 28 e 29), non sarà oggetto di descrizione, né di valutazione in quanto dalle indagini esperite dallo scrivente non risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] eseguita; infatti quest'ultima, con atto di compravendita stilato dal dott. Gaetano Musumeci, notaio in Catania, in data 10/04/1974 e trascritto

alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 07/05/1974 ai nn.17452/13977, trasferisce il bene ai sigg. [redacted] e [redacted] in seguito a successione, detto bene è pervenuto ai sigg. [redacted] e [redacted] che con atto di compravendita, trascritto in data 14/04/1980 ai nn.13693/11519, vendono a loro volta al sig. [redacted] attuale proprietario.



Immobili siti in Misterbianco, frazione Belsito

Terreno

Il terreno in oggetto, ricavato da una lottizzazione non autorizzata, è censito al N.C.T. di Catania, comune di Misterbianco, partita 12410, foglio 8, part. 830, superficie are 12,35 (mq 1.235) ed è confinante: a nord, a est ed a sud con altre ditte, ad ovest con via delle Gardenie ed altra ditta (all. 19 e 20).



Esso costituisce spazio comune per tutti i residenti degli appartamenti di cui si dirà nel prossimo paragrafo; al netto del costruito ha una superficie totale di circa mq 931,00, che è così organizzata:

vi si accede da un ingresso fornito di cancellata in ferro posto su via delle Gardenie, al civico 19, orientato a nord-ovest; la parte antistante il prospetto principale della palazzina è orientata ad ovest, è pavimentata con battuto di cemento, è adibita a transito e parcheggio auto, ed è lateralmente ornata con aiuola semialberata (foto nn.31 e 32); la parte a nord, ove si colloca l'accesso al corpo scala comune, è anch'essa pavimentata con battuto di cemento, adibita a transito e parcheggio ed ornata lateralmente con aiuola alberata (foto n.33); la

parte ad est, antistante il prospetto posteriore, è una striscia di terreno pavimentata con battuto di cemento, già adibita a pollaio, in seguito dismessa, ed attualmente adibita a sgombero di materiale di risulta (foto n.34); la parte a sud consta di due zone: una striscia limitrofa alla costruzione adibita a passaggio, pavimentata con battuto di cemento ed un giardino alberato e recintato con muro perimetrale di circa un metro di altezza, costituito da blocchi forati di cemento pressovibrato sormontato da paletti in ferro e rete metallica plastificata (foto nn.35 e 36).

Autorimessa non censita

In occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente, si è riscontrata l'esistenza, nella parte posta a sud-ovest del terreno, di un fabbricato, adibito ad uso garage e deposito (foto nn.40 e 41), che non è censito catastalmente ma che comunque è rilevabile dall'aerofotogrammetria, base del P.R.G. vigente (all. 27); vi si accede attraverso portone scorrevole in ferro, pitturato con antiruggine, e occupa una porzione rettangolare di terreno di dimensioni m5,50 x m9,30, di superficie mq 51,15, delimitata da tamponamento, alto m 2,50, senza finitura, in mattoni forati di cemento dello spessore di cm 20 e sul quale poggia la struttura del tetto formata da travature in legno e falde ricoperte con ondulina in eternit; questa struttura di copertura presenta un imbarcamento delle travature dovuto al sottodimensionamento delle stesse; sono inoltre presenti sulle pareti due bucatore prive di infissi delle dimensioni m 1,50x 0,95.

Appartamenti e locali



Gli immobili in oggetto occupano interamente il piano rialzato, il primo ed il secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, dotata di zona sottotetto accessibile dal vano scala comune (foto nn.65 e 66), con copertura in gran parte a falde a tegole marsigliesi e parte a terrazza (foto n.67), pavimentata con marmette di cemento pressato e graniglia; è ubicata nel comune di Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19 e confinante su tutti e quattro i lati con terreno di proprietà stessa ditta.

Il fabbricato in oggetto fu costruito, a metà degli anni '70, in assenza di concessione edilizia su un tratto di terreno, parte di una lottizzazione non autorizzata, di proprietà della stessa ditta, censito al N.C.T. di Catania, comune di Misterbianco, partita 12410, foglio 8, part. 830, superficie are 12,35 (mq 1.235), confinante a nord, a est ed a sud con altre ditte, ad ovest con via delle Gardenie ed altra ditta; vi si accede da una cancellata in ferro posta su via delle Gardenie, al civico 19; ha struttura portante in c.a., solaio di tipo misto in latero-cemento, compagnamento perimetrale del tipo a cassa vuota in mattoni forati, dello spessore complessivo di cm 30, e tramezzi interni dello spessore di cm 10 in laterizi forati e si presenta in precarie condizioni di conservazione, dovute prevalentemente alla carenza cronica di manutenzione.

Infatti:

la zona posteriore al piano terra, orientata a nord-est, adibita a garage e locale di sgombero, catastalmente è indicata come zona porticata, ma lo scrivente ha verificato che, allo stato attuale, risulta



parzialmente chiusa da un muro, dotato di due bucatore, costituito da mattoni forati in cemento, in totale assenza di rifinitura (intonaco, pittura) (foto nn.34 e 42);

in diversi punti dei muri perimetrali si evidenziano distacchi parziali dell'intonaco (foto nn.33 e 38);

gran parte dei ballatoi, nella parte inferiore, presentano aree fortemente danneggiate ove si evidenzia il distacco dell'intonaco, nonché un diffuso distacco di pignatta e scopertura dei ferri di armatura dei travetti del solaio con fuoriuscita di ruggine dagli stessi (foto nn.35, 37 e 39);

nell'attacco a terra l'intonaco presenta, in alcune zone, vistosi ammaloramenti con distacchi dello stesso, dovuti alla mancanza di una canalizzazione delle acque meteoriche predisposta dagli organi competenti comunali che, anche in occasione di eventi piovosi non eccezionali, provoca un forte deflusso idrico verso la palazzina in questione;

gli impianti idraulici, a causa della loro vetustà, presentano vistose perdite all'interno di ciascun immobile, provocando l'inagibilità di almeno uno dei due bagni di cui sono forniti gli appartamenti posti al primo ed al secondo piano;

la colonna montante presenta riparazioni approssimative effettuate in seguito alla rottura della stessa;

i pavimenti dell'appartamento posto al primo piano presentano, in diversi punti, rigonfiamenti con conseguente rottura delle mattonelle, dovuti alla posa senza fuga;



l'obsoleto sistema di canalizzazione delle acque meteoriche
pattenti sulla copertura causa notevoli infiltrazioni a danno
dell'appartamento posto al secondo piano;

il corpo scala condominiale non presenta pavimentazione, ma
un semplice rivestimento in pvc (foto n.64).

La costruzione ricade in area urbana periferica, non
direttamente servita da esercizi commerciali e servizi pubblici,
facilmente collegata a strade che conducono in centro ed alle grandi
arterie di comunicazione (circonvallazione, tangenziale, autostrade).

Appartamenti posti al primo ed al secondo piano

Presentano caratteristiche planimetriche identiche in quanto la
distribuzione e la superficie dei vani, dei servizi e dei ballatoi
combaciano perfettamente.

Pertanto lo scrivente procederà ad un'unica descrizione dei due
appartamenti e dei rispettivi computi delle superfici, valida per
entrambi.

Sono catastalmente identificati al N.C.E.U. di Catania, comune
di Misterbianco, al foglio 8, part. 830, sub 3 (primo piano) e sub 4
(secondo piano), cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 7,5, rendita catastale
euro 387,34 (lire 750.000) (all. 21).

Come si evince dalle planimetrie catastali allegate (all. 24 e 25),
gli appartamenti sono entrambi costituiti da cinque vani, di cui due
unificati in un salone e tre adibiti a camere da letto, uno spazioso
vano d'ingresso, una cucina abitabile, due bagni, una lavanderia, uno
sgabuzzino e sono interamente perimetrati da un ballatoio che in



prossimità della cucina risulta di maggiore ampiezza.

Presentano una pavimentazione a tappeto, fatta eccezione dei saloni, delle cucine e dei servizi, con mattonelle in ceramica disposte a composizione geometrica di colore marrone al primo piano e mattonelle del formato quadrato di cm 20x20 decorate sui toni del marrone al secondo, con zocchetto battiscopa in legno; i soffitti sono tutti tinteggiati con ducotone chiaro.

Hanno ciascuno una complessiva superficie netta di mq 155,06 ed una superficie balconata di mq 99,46.

Le abitazioni sono provviste di impianto citofonico e di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e dispongono di predisposizione per impianto di riscaldamento; le soglie sono in marmo di Carrara; gli infissi esterni sono realizzati in ferro al primo piano ed in alluminio anodizzato al secondo, con persiane in legno ed in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato impellicciato.



L'altezza netta dei locali è di m. 3.00.

Gli ambienti sono così distribuiti:

INGRESSO:

vi si accede dal pianerottolo condominiale tramite porta in legno; ha una superficie netta di mq 10,23; prende aria e luce da una porta/finestra in posizione centrale rispetto al vano; le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro, con bacchetta di coronamento in legno (foto n.47).

CAMERA DA LETTO SINGOLA:

vi si accede dal vano d'ingresso; ha una superficie di mq 17,20;

prende aria e luce da una porta/finestra in posizione centrale rispetto al vano, con accesso al ballatoio esterno; le pareti sono rivestite con carta da parati, con bacchetta di coronamento in legno (foto n.56).

SALONE:

vi si accede sia dal vano d'ingresso, che dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 37,50; è pavimentato con mattonelle in ceramica disposte a incastro al primo piano (foto n.49) e mattonelle in ceramica del formato quadrato di cm33x33 decorate a motivi geometrici al secondo (foto n.57), con zocchetto battiscopa in legno; prende aria e luce da una finestra, esposta ad ovest e da una porta/finestra esposta a sud, sul ballatoio esterno; le pareti sono rivestite con carta da parati con bacchetta di coronamento in legno.

CUCINA:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 16,08; è pavimentata con mattonelle in ceramica del formato cm 23x15 di colore chiaro, con pareti rivestite con mattonelle del formato cm 20x25, fino ad un'altezza dal suolo di m 2,25 al primo piano (foto n.50), mentre è pavimentata con mattonelle in ceramica del formato cm 26x13 di colore scuro, con pareti rivestite con mattonelle del formato cm 20x13, fino ad un'altezza dal suolo di m 2,20 al secondo piano (foto n.58); le rimanenti parti sono tinteggiate con pittura tipo ducotone di colore chiaro.

LAVANDERIA:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 6,11; è pavimentata con mattonelle in ceramica del formato 20x20,



con uguale rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di m 2,20 dal suolo; è dotata di pila (foto n.51).

CAMERA LETTO MATRIMONIALE:

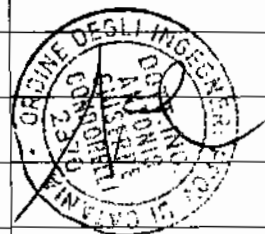
vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 18,77; prende aria e luce da una porta/finestra esposta a sud che immette sul ballatoio esterno; le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro con bacchetta di coronamento in legno (foto nn.52 e 59).

CAMERA LETTO DOPPIA:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 17,54; prende aria e luce da una porta/finestra esposta a est con accesso al ballatoio esterno; le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro con bacchetta di coronamento in legno (foto n.53 e 60).

BAGNO 1 (EST):

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 5,21; prende aria e luce da una finestra esposta a nord, aperta sul ballatoio esterno; è dotato di pezzi sanitari completi (doccia con box, lavandino, bidet e vaso) di buona qualità; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x30, con uguale rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di m 2,10 dal suolo, al primo piano (foto n.54), mentre è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x20, con uguale rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di m 2,10 dal suolo al secondo piano (foto n.61); è in disuso al primo piano a causa di gravi perdite d'acqua dall'impianto idrico.



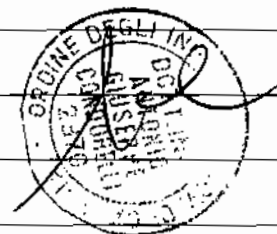
BAGNO 2 (OVEST):

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 6,67; prende aria e luce da una finestra esposta a nord, aperta sul ballatoio esterno; è dotato di pezzi sanitari completi (vasca, lavandino, bidet e vaso) di buona qualità; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x20, con uguale rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di m 2,20 dal suolo, al primo piano, mentre è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 15x30, con uguale rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di m 2,10 dal suolo, al secondo piano (foto n.62); è in disuso al secondo piano a causa di gravi perdite d'acqua dall'impianto idrico.



SGABUZZINO/RIPOSTIGLIO:

vi si accede dal disimpegno; ha una superficie netta di mq 4,98; prende aria e luce da una finestra esposta a nord; ha le pareti tinteggiate con ducotone bianco (foto n.63).



DISIMPEGNO:

ha una superficie netta di mq 14,77; le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro, con bacchetta di coronamento in legno (foto nn.48 e 55).

BALLATOIO ESTERNO:

circonda l'intero perimetro di entrambi gli appartamenti, con una superficie netta di mq 99,46; in corrispondenza del vano cucina presenta una maggiore ampiezza, creando in tal modo una zona esterna vivibile; è pavimentato con mattonelle del formato cm 10x20; è dotato di ringhiera in ferro piatto con corrimano in tubolare cavo.

Locali posti al piano rialzato

Sono censiti al N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco e presentano due destinazioni d'uso differenti.

Per poterle più agevolmente distinguere, verranno dallo scrivente indicate con **locale "A"** e **locale "B"**.

In particolare si ha:

locale "A" : partita 4749, foglio 8, part. 830, sub. 1, cat. C/1, cl. 2, consistenza mq 12, R.C. euro 173,53 (lire 336.000) (all. 21 e 22); ha un'altezza interna di m3,00; è adibito a locale vendita, attualmente in disuso ed in stato di abbandono; presenta un'apertura, per l'accesso del pubblico, dotata di saracinesca in lamiera di ferro smaltato, posta sul prospetto principale, in corrispondenza della scala d'accesso che sbarca su terrazzamento terrapieno antistante (foto n.31); presenta, inoltre, un ingresso di servizio da scala condominiale e tre accessi ai locali limitrofi (foto n.43), adibiti a zona dispensa, zona lavorazione e disimpegno; la parete di separazione con la zona di lavorazione è dotata di ampio infisso in ferro e vetro, montato su muretto con superiore soglia in marmo di Carrara; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x30 di color marrone.

locale "B" : partita 4749, foglio 8, part. 830, sub. 2, cat.C/3, cl. 1, consistenza mq 109, R.C. euro 298,36 (lire 577.700) (all. 21 e 23); ha un'altezza interna di m3,00; si presenta in stato di abbandono; consta di vari locali adibiti a preparazione pane, stoccaggio e conservazione di scorte alimentari, nonché a sgombero; è dotato di servizio igienico con antibagno.



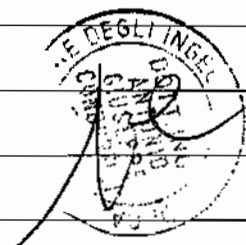
I vani sono in tal modo organizzati e distribuiti:

LOCALE DISPENSA:

ha una superficie netta di mq 17,20; ha un accesso dall'esterno, sul prospetto principale, dotato di saracinesca in lamiera di ferro smaltato ed un accesso direttamente verso il locale vendita, dotato di porta in legno; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x30.

LOCALE LAVORAZIONE PANE;

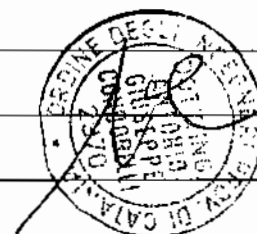
ha una superficie netta di mq 46,53, vi si accede dal locale vendita attraverso porta vetrata con struttura in ferro e dal vano disimpegno attraverso una porta in legno; è dotato di ampia vetrata con struttura in ferro sul prospetto principale, orientato a ovest e sul prospetto sud; è pavimentato con mattonelle in ceramica del formato cm 20x30; le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica del formato cm 15x15 fino ad un'altezza di m 1,95 dal suolo, mentre le rimanenti parti ed il soffitto sono tinteggiati (foto n.46); al suo interno è collocato forno elettrico industriale per la cottura del pane, che occupa una porzione della superficie di circa mq 10,50.



LOCALI DI SGOMBERO:

sono due: il più grande, denominato **sgombero 1**, ha una superficie netta di mq 35,20; vi si accede dallo spazio porticato esterno; prende aria e luce da finestre alte dotate di infissi e grate in ferro; si presenta in condizioni disastrose in quanto il muro perimetrale, realizzato in blocchi di tufo e limitrofo al porticato posto a nord (che allo stato attuale si presenta chiuso con muratura in blocchi

dello spessore di cm 15, in conglomerato cementizio alleggerito presso-vibrato), risulta parzialmente demolito (foto n.42), è interamente occupato da vario materiale di scarto che rende difficoltoso l'accesso e inoltre presenta una difformità rispetto alla pianta catastale in quanto, al posto della cella frigorifera ivi indicata, si trova un forno in muratura; il più piccolo, denominato **sgombero 2**, ha una superficie netta di mq 13,20, vi si accede dal disimpegno e prende aria e luce da una piccola finestra, posta sul prospetto nord, con infissi e scuri in legno; è pavimentato con mattonelle in ceramica di colore marrone disposte a composizione geometrica; le pareti ed il soffitto sono tinteggiati; presenta vistose tracce di infiltrazione di acque reflue provenienti dai servizi posti al piano superiore (foto n.45).



VANO SERVIZIO IGIENICO:

vi si accede dal disimpegno attraverso una porta in legno; è costituito da un antibagno di superficie netta mq 3,50 e dal vano W.C. di mq 2,46, separati da porta in legno; prende aria e luce da una finestra con infisso e scuri in legno; è dotato di pezzi sanitari di media qualità; è pavimentato con mattonelle di ceramica del formato cm 20x20 di colore scuro; le pareti del vano W.C. sono rivestite con mattonelle in ceramica decorata del formato cm 15x15 fino ad un'altezza di m2,10 dal suolo, mentre le rimanenti parti, le pareti dell'antibagno ed i soffitti sono tinteggiati; sono presenti vistose tracce di umidità provenienti presumibilmente dall'esterno in quanto si accerta la mancanza della parete esterna del muro perimetrale a

cassa vuota (foto n.44).

DISIMPEGNO:

vi si accede dall'esterno, dalla zona porticata, adibita a garage, attraverso una porta d'ingresso in legno; ha una superficie netta di mq 12,00; è pavimentato con mattonelle in ceramica sui toni del marrone del formato cm 20x30; le pareti ed il soffitto sono tinteggiati (foto n.43).

ZONA PORTICATA ADIBITA A GARAGE:

la zona posteriore orientata a nord-est, di superficie mq 33,50, che risulta catastata come zona porticata, è invece adibita a garage e locale di sgombero, in quanto lo scrivente ha accertato l'esistenza di una parete di tamponamento che ne chiude tutto il lato est, costituita da mattoni forati in cemento in totale assenza di rifinitura (intonaco, pittura) e dotata di due bucatore prive di infissi (foto n.42).

BALLATOIO ESTERNO:

circonda quasi interamente il perimetro dell'immobile; ha una superficie di mq 88,31; è costituito da un terrapieno in calcestruzzo non protetto né da guaina impermeabile, né da pavimentazione alcuna; mediamente si innalza di circa m 0,80 dal livello del terreno circostante, dal quale vi si accede tramite n.3 gradini posti in corrispondenza dell'accesso per il pubblico; sul prospetto principale è inoltre dotato di ringhiera in ferro piatto smaltato rosso con corrimano in tubolare di ferro cavo di colore bianco (foto nn.31, 34 e 35).

Appartamento sito in Catania

L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Catania, in



Via del Principe n.177 (foto n.68), si trova al sesto piano, scala B, di un fabbricato, costituito da otto piani fuori terra; è confinante a nord con via del Principe, a est con appartamento altra ditta, a sud con cortile e scala condominiali, a ovest con appartamento altra ditta; è composto da 3 vani, cucina ed accessori, è fornito di ampia terrazza e di balconi (all. 32).

E' riportato al N.C.E.U. di Catania alla partita 51257, foglio 69, particella 11930, sub 61, zona 1, cat. A/3, classe 6, consistenza vani 5, rendita catastale euro 555,19 (lire 1.075.000), ma non risulta inserito in mappa catastale (all. 30 e 31);

L'unità immobiliare ricade in area urbana semicentrale, servita da esercizi commerciali e servizi pubblici, facilmente collegata a strade che conducono in centro ed alle grandi arterie di comunicazione (tangenziale, autostrade).

Il fabbricato di cui sopra (foto n.69) fu costruito, all'inizio degli anni '60, giusta licenza edilizia del 20/07/1961, rilasciata dal Comune di Catania (all. 37) con approvazione, da parte dello stesso comune di Catania, del progetto edilizio, provvedimenti n.953 del 23/06/1961 (all. 36) e n.2077 del 31/12/1962 e parere igienico-sanitario favorevole del 05/05/1961 n.342, rilasciato dalla competente autorità (all. 35); vi si accede da un ingresso su via del Principe, fornito di portone in ferro e vetro, e un androne, è dotato di servizio di portineria, è organizzato in tre corpi scala, ciascuno dei quali è dotato di ascensore; ha struttura portante in c.a., solaio di tipo misto in latero-cemento,OMPagnamento perimetrale del tipo a cassa vuota in

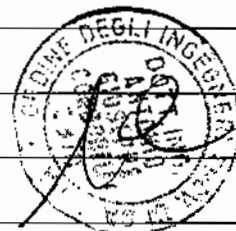


mattoni forati, dello spessore complessivo di cm 30, e tramezzi interni dello spessore di cm 10 in laterizi forati.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di conservazione.

Come si evince dalla planimetria allegata (all. 32), l'appartamento è costituito da tre vani di uguali dimensioni, di cui uno adibito a saloncino e due a camera da letto, la cucina, un bagno ed una lavanderia; ha una complessiva superficie netta di mq 69,12, una terrazza di mq 33,84 (foto n.78) ed una superficie balconata di mq 7,78.

L'abitazione è provvista di impianto citofonico e di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e non dispone di impianto di riscaldamento; le soglie degli infissi interni ed esterni sono in marmo di Carrara; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato con persiane in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato impellicciato noce, solo quella del locale lavanderia in vetro smerigliato e legno.



L'altezza netta dei locali è di m. 3.00.

Gli ambienti sono così distribuiti:

SALONCINO:

vi si accede dal corridoio attraverso una porta in legno tamburato impellicciato noce, ha una superficie netta di mq 14,22, pareti rivestite con carta da parati tipo seta, con fascia di coronamento fiorata, soffitto tinteggiato a ducotone (foto n.71) e un'apertura da cui si accede alla terrazza che è esposta a nord; ha

una pavimentazione con mattonelle in segato di marmo del formato cm 34x34.

VANO LETTO MATRIMONIALE:

vi si accede dal corridoio attraverso una porta in legno tamburato impellicciato noce, ha una superficie netta di mq 14,06, pareti rivestite con carta da parati tipo seta, con fascia di coronamento fiorata, soffitto tinteggiato a ducotone (foto n.72) e un'apertura da cui si accede alla terrazza; ha una pavimentazione con mattonelle in segato di marmo del formato cm 34x34.

VANO LETTO:

vi si accede dalla cucina attraverso una porta in legno tamburato impellicciato noce, ha una superficie netta di mq 14,06, pareti rivestite con carta da parati tipo seta, con fascia di coronamento fiorata, soffitto tinteggiato a ducotone (foto n.73) e un'apertura da cui si accede alla terrazza; ha una pavimentazione con mattonelle in segato di marmo del formato cm 34x34.

CUCINA:

si colloca nella parte sud-ovest della casa e vi si accede dalla parte terminale del corridoio attraverso un'apertura ad arco priva di infisso; presenta una piccola variazione rispetto alla pianta catastale consistente nell'eliminazione della parte terminale del corridoio che risulta quindi inglobato nello stesso vano cucina: da ciò deriva che l'ingresso alla stanza da letto singola avviene dalla stessa cucina; ha una superficie netta di mq 10,84, pavimento rivestito con mattonelle in segato di marmo del formato cm 34x34; le pareti sono rivestite con



ceramica bianca del formato cm 20x25, fino ad un'altezza di m 2,25 mentre le rimanenti parti delle stesse nonché il soffitto sono tinteggiate con pittura ducotone di colore bianco (foto n.74).; è dotata di una porta-finestra attraverso la quale si accede ad un balconcino esposto a sud, con affaccio su cortile interno condominiale e di una finestrella ad un'anta, delle dimensioni di m1,10x0,64, posta ad un'altezza dal suolo di m1,20, dotata di scuro in alluminio anodizzato e pannello in plastica.



BAGNO:

vi si accede dal corridoio attraverso una porta in legno tamburato impellicciato noce; ha una superficie netta di mq 4,68; dispone di pezzi sanitari completi (vasca, lavabo, bidet e tazza W.C.) in ceramica di buona qualità di colore beige, pavimento e pareti, fino ad un'altezza di m2,25 dal suolo, sono rivestiti con mattonelle in ceramica decorata del formato cm 20x25, mentre le rimanenti parti delle pareti nonché il soffitto sono tinteggiate con pittura ducotone di colore bianco (foto n.75); prende aria e luce da una finestrella ad un'anta, delle dimensioni di m 0,82x0,54, fornita di scuro in alluminio anodizzato e pannello in plastica, esposta a sud, con affaccio sul balcone maggiore.



LAVANDERIA:

vi si accede dal corridoio attraverso una porta in legno tamburato impellicciato noce e vetro smerigliato; ha una superficie netta di mq 2,19; è dotata di pila e dispone di un serbatoio di approvvigionamento idrico in eternit posto al di sopra della porta

d'accesso alla stessa lavanderia poggiato su due travi a doppio T in ferro verniciato grigio; prende aria e luce da una porta-finestra sul balcone maggiore esposto a sud, con affaccio sul cortile interno condominiale; il pavimento è rivestito con mattonelle in segato di marmo del formato cm 34x34; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco del formato cm20x25, fino ad un'altezza dal suolo di m 1,75, mentre le rimanenti parti delle pareti nonché il soffitto sono tinteggiate con pittura ducotone di colore bianco (foto n.76).

INGRESSO E CORRIDOIO:

vi si accede dal pianerottolo condominiale attraverso una porta in legno tamburato impellicciato noce; ha una superficie netta complessiva di mq 9,07; il pavimento è rivestito con mattonelle in segato di marmo del formato cm 34x34; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile a finitura buccia d'arancia di colore bianco; il soffitto è tinteggiato a ducotone di colore bianco. (foto n.70).



BALLATOI:

sono due, esposti entrambi a sud, il più piccolo ha una superficie netta di mq 2,65, mentre il maggiore di mq 5,13; quest'ultimo presenta una rientranza, chiusa da una tenda, adibita a piccolo ripostiglio; sono entrambi pavimentati con mattonelle in segato di marmo del formato cm 25x25; hanno balaustre costituite da ringhiera in tondini in ferro pieno verniciate in grigio (foto n.77).

TERRAZZA:

è esposta a nord, ha una superficie netta di mq 33,84; è

pavimentata con segato di marmo del formato cm 25x25, con zoccolatura perimetrale costituita da piastrelle dello stesso tipo e dimensioni di quelle del pavimento; ha un parapetto in muratura dello spessore di cm 18,00, per un'altezza di cm 97,50, sormontato da copertina in marmo di Carrara dello spessore di cm 2,00; il parapetto presenta vistosi ed estesi distacchi di intonaco (foto n.78).

Locale sito in Catania

L'immobile suddetto, sito nel comune di Catania, piazza Federico di Svevia n.66, piano terra, censito al N.C.E.U. di Catania, foglio 69, part. 629, sub 23, cat, C/3, cl.2, consistenza mq 260, R.C. euro 1.329,36 (all. 40 e 41), non sarà oggetto di descrizione, né di valutazione in quanto il proprietario dell'immobile, sig. [REDACTED], avendo rinunciato alla quota di eredità spettantegli dalla successione della consorte, sig.ra [REDACTED], non risulta più coinvolto nel procedimento di esecuzione immobiliare oggetto della presente relazione tecnica (all. 43).



PROPRIETA' DEI BENI

Relativamente alla richiesta formulata sulla proprietà degli immobili, dalla dichiarazione del dott. Salvatore Cultrera, Notaio in Adrano, stilata in data 28/09/2000 e dalla dichiarazione del dott. Giuseppe Reina, Notaio in Catania, stilata in data 18/10/2001, dalle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, già in atti, nonché dalle ricerche effettuate dallo scrivente, si evince che:

- **terreno edificabile di mq 2.309, n.3 locali cantinati di mq 60, n.1 locale cantinato di mq 70, siti in Acicastello,**

frazione Cannizzaro, via Firenze n.116, risultano di proprietà dell'impresa [redacted] con sede in [redacted] alla quale pervennero per atto ai rogiti del Notaio Costantino Scarvaglieri, del 05/09/1984, trascritto il 05/10/1984 ai nn.39287/31798, da potere di [redacted]

- **terreno edificabile di mq 1.235, n.2 appartamenti di n.7,5 vani catastali, n.1 locale di mq 109, n.1 locale di mq 12**, siti in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, risultano di proprietà dei signori, tutti residenti in [redacted] per 1/4 N.P., [redacted] per 1/4 N.P., [redacted] per 1/2 N.P., [redacted], per 1/1 usufrutto; ad essi sono pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni Vigneri del 16/10/1976, trascritto il 05/11/1976 ai nn.33515/27848, da potere di [redacted]



- **appartamento di n.5 vani catastali**, sito in Catania, via del Principe n.177, risulta essere di proprietà dei sigg. [redacted], residente in [redacted] e [redacted] [redacted] residente in [redacted] che, in data 26/01/1995, lo accettarono in eredità con beneficio di inventario dalla madre, [redacted] (all. 42) e per rinuncia all'eredità del padre [redacted] (all. 43); a [redacted], al di lei fratello, [redacted] ed alla sig.ra [redacted] erano pervenuti per successione dal sig. [redacted], rispettivamente padre di [redacted] e consorte in

seconde nozze di [redacted] anche [redacted]

[redacted], rispettivamente in data 15/06/2001 e 29/03/2002, rinunciano all'eredità suddetta (all. 43 e 44); a

[redacted] prima consorte, era pervenuto per atto di compravendita stilato dal Notaio Salvatore Russo in data 27/06/1980, trascritto il 10/07/1980 ai nn.26184/22180, da potere di [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

• **appartamento sito in Misterbianco, via Garibaldi n.86:** lo scrivente ha accertato che non risulta di proprietà della signora [redacted], residente in [redacted], giusto atto di compravendita, stilato dal dott. Gaetano Musumeci, Notaio in Catania, in data 10/04/1974 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 07/05/1974 ai nn.17452/13977, trasferendo in tal modo detto bene ai sigg. [redacted] e [redacted] in seguito a successione, detto bene è pervenuto ai sigg. [redacted] e [redacted] che con atto di compravendita, trascritto in data 14/04/1980 ai nn.13693/11519, vendono a loro volta al sig. [redacted] attuale proprietario.

Dagli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania si è evinta la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

LIBERTA' BENI

In merito alla richiesta formulata, in base alle risultanze delle



relazioni notarili già in atti e dalla documentazione reperita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (all. 46) si evince che dal ventennio anteriore alle date riportate sulle spezioni allegate, gli immobili sopra descritti risultano essere gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli contro:

1. terreno edificabile di mq 2.309, n.3 locali cantinati di mq 60, n.1 locale cantinato di mq 70, siti in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.116:

1.1. ipoteca per lire 1.800.000.000 (euro 929.622,42) di cui lire 600.000.000 (euro 309.874,14) per sorte capitale, iscritta il 16/10/1986 ai nn.33000/4028 a favore della Cassa Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele, contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] nascente da atto di mutuo ai rogiti del notaio Guido Luca del 09/10/1986, gravante sul terreno con insistenti i fabbricati in corso di costruzione;

1.2. ipoteca per lire 50.000.000 (euro 25.822,84) iscritta il 14/05/1988 ai nn.19177/2026 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] nascente da atto di mutuo ai rogiti del notaio Guido Luca del 06/05/1988, gravante sui locali cantinati sub 48 e 49, in Acicastello;

1.3. ipoteca giudiziale per lire 432.164.206 (euro 223.194,18), di cui lire 216.082.103 (euro 111.597,09) per sorte capitale, iscritta il 16/03/1991, ai nn.13482/1509, a favore della Cassa



Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele, contro [REDACTED]

1.4. pignoramento del 04/07/2001, trascritto il 14/07/2001 ai nn.25764/19254, a favore di Banco di Sicilia S.p.A., filiale capozona Catania città, con sede in Catania, contro [REDACTED]

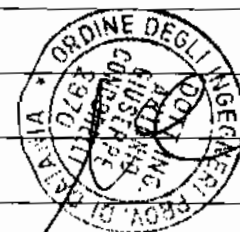
2. terreno edificabile di mq 1.235, n.1 locale di mq 109, n.1 locale di mq 12, siti in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19:

2.1. ipoteca giudiziale per lire 432.164.206 (euro 223.194,18), di cui lire 216.082.103 (euro 111.597,09) per sorte capitale, iscritta il 16/03/1991, ai nn.13482/1509, a favore della Cassa Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele, contro [REDACTED] (1/4 N.P.), [REDACTED] (1/4 N.P.), [REDACTED] (1/2 N.P.), e [REDACTED] (1/1 usufrutto), residenti in [REDACTED]

2.2. pignoramento del 04/07/2001, trascritto il 14/07/2001 ai nn.25764/19254, a favore di Banco di Sicilia S.p.A., filiale capozona Catania città, con sede in Catania, contro [REDACTED] (1/4 N.P.), [REDACTED] (1/4 N.P.), [REDACTED] (1/2 N.P.), e [REDACTED] (1/1 usufrutto), residenti in Misterbianco.

3. n.2 appartamenti di n.7,5 vani catastali, siti in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19:

3.1. ipoteca di lire 70.000.000 (euro 36.151,98) di cui lire



35.000.000 (euro 18.075,99) per sorte capitale, iscritta il 27/02/1986 ai nn.7278/852, a favore della Cassa Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele con sede in Catania, contro

3.2. ipoteca di lire 70.000.000 (euro 36.151,98) di cui lire 35.000.000 (euro 18.075,99) per sorte capitale, iscritta il 27/02/1986 ai nn.7279/853, a favore della Cassa Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele con sede in Catania, contro

3.3. ipoteca giudiziale per lire 432.164.206 (euro 223.194,18), di cui lire 216.082.103 (euro 111.597,09) per sorte capitale, iscritta il 16/03/1991, ai nn.13482/1509, a favore della Cassa Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele, contro



3.4. pignoramento del 02/03/1998, trascritto il 10/03/1998 ai nn.6841/5512, a favore di Banco di Sicilia S.p.A., oggi Banco di Sicilia S.p.A.), sede di Catania, contro

3.5. pignoramento del 04/07/2001, trascritto il 14/07/2001 ai nn.25764/19254, a favore di Banco di Sicilia S.p.A., filiale

capozona Catania città, con sede in Catania, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



4. n.1 appartamento di n.5 vani, sito in Catania, via del Principe n.177:

4.1. ipoteca giudiziale per lire 432.164.206 (euro 223.194,18), di cui lire 216.082.103 (euro 111.597,09) per sorte capitale, iscritta il 16/03/1991, ai nn.13482/1509, a favore della Cassa Centrale di Risparmio Vittorio Emanuele, contro [REDACTED]

[REDACTED]

4.2. pignoramento del 04/07/2001, trascritto il 14/07/2001 ai nn.25764/19254, a favore di Banco di Sicilia S.p.A., filiale capozona Catania città, con sede in Catania, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con il decreto di trasferimento dei beni si dovrà procedere alle formalità relative alla cancellazione degli atti di pignoramento, delle annotazioni ipotecarie ed alle spese di visura ipotecaria.

CONFORMITA' NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Terreno edificabile di mq 2.309, n.3 locali cantinati di mq 60, n.1 locale cantinato di mq 70, siti in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.116.

In data 17/09/2003 lo scrivente si reca presso l'Ufficio Tecnico

del comune di Acicastello per svolgere accertamenti sulla conformità alle norme urbanistico/edilizie degli immobili siti nel comune di Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze 112, riportati al N.C.E.U. di Catania, comune di Acicastello, alla partita 4669, foglio 9, part. 467, sub 47, 48, 49 e 50, cat. C/2, cl 5, consistenza mq 60 (sub 47, 48 e 50) e mq 70 (sub 49), R.C. euro 241,70 (sub 47, 48 e 50) ed euro 281,99 (sub 49).

In tale occasione ritira copia fotostatica dei seguenti documenti:

a. concessione edilizia rilasciata dal sindaco di Acicastello il 29/11/1983 con n.526, la cui domanda era stata inoltrata dal dott. [REDACTED] in data 19/03/1982, prot. n.4976 (all. 14);

b. concessione edilizia in variante rilasciata dal sindaco di Acicastello il 25/10/1989 con n.840, la cui domanda era stata inoltrata [REDACTED] in data 10/07/1987, prot. n.13967 (all. 15);

c. verbale di sopralluogo e accertamento conformità degli immobili in oggetto, con visto del 23/02/1990 (all. 16);

d. autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata dal sindaco di Acicastello il 27/02/1990, n.151(all. 17);

e. pianta e sezione trasversale di progetto in variante, scala 1:100 (all. 18).

Alla luce degli accertamenti dallo scrivente esperiti si è evinto che gli immobili in oggetto risultano conformi alle Norme Urbanistico-



Edilizie, essendo stati realizzati giusta concessione edilizia in variante di cui al suddetto punto b., ritenuti conformi al progetto approvato in variante, giusto verbale di sopralluogo di accertamento conformità di cui al suddetto punto c e ne è stata autorizzata l'agibilità (ma non l'abitabilità), giusta autorizzazione di cui al punto d.

Terreno edificabile di mq 1.235, n.1 locale di mq 109, n.1 locale di mq 12, n.2 appartamenti, più autorimessa non catastata, siti in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19

In data 09/09/2003 e in data 14/10/2003 lo scrivente si è recato presso l'ufficio Urbanistica del comune di Misterbianco, per accertamenti sul Programma di fabbricazione vigente all'epoca della costruzione della palazzina in oggetto e relativa destinazione urbanistica, sul P.R.G. vigente e sull'attuale destinazione urbanistica della stessa zona; si è inoltre recato presso l'ufficio Sanatorie Edilizie dello stesso comune di Misterbianco per svolgere accertamenti sulla conformità alle norme urbanistico/edilizie e sulla sanabilità degli immobili siti in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19, riportati al N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco, alla partita 4749, foglio 8, part. 830, sub 1, 2, 3 e 4.



In tali occasioni ritira copia dei seguenti documenti:

- a. copia fotostatica di stralcio di P.d.f. vigente all'epoca della costruzione e copia di Decreto Assessoriale n.196/79, riguardante il P.d.f. redatto dal comune di Misterbianco (all. 26);

b. copia fotostatica di stralcio del P.R.G. vigente (all. 27);

c. norme di attuazione del P.R.G., Zona Omogenea "B3", "Aree dei piani di Recupero" (all. 27)

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso i suddetti uffici, si è riscontrato che gli edifici in oggetto sono stati realizzati, **in assenza di concessione edilizia**, su un tratto di terreno a destinazione urbanistica *Zona Agricola "E"*, che risultava parte di una lottizzazione non autorizzata, stante quanto appurato dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania consultando l'atto di compravendita del 16/10/1976 (trascritto il 05/11/1976 ai nn.33515/27848) dello stesso terreno.

Considerando che allo stato attuale gli edifici in oggetto sono compresi nella Z.T.O. "B3" "Aree dei Piani di Recupero" e che non ricadono in zone vincolate, risultano sanabili in quanto, ai sensi dell'art.40 della legge n.47/85 è prevista per l'acquirente di un bene sottoposto ad esecuzione forzata la possibilità di presentare domanda di sanatoria del bene in oggetto entro 120 gg. dall'acquisto dello stesso, *"purché le ragioni di credito siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge"*.

In merito a ciò lo scrivente ha calcolato, in maniera approssimativa, gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) e, in riferimento alla tabella per il calcolo dell'oblazione allegata alla legge n.47/85, con le modificazioni apportate dall'art.39, comma 3 della legge n.724/94, l'importo da sostenere a titolo di oblazione per sanare gli immobili in oggetto.



Si ha:

costo unitario di urbanizzazione: lire/mc 15.000=euro/mc 7,75

costo unitario di costruzione: lire/mq 250.000=euro/mq 129,11

costo unitario oblazione: lire/mq 72.000=euro/mq 37,18

PIANO TERRA

superficie coperta: mq 171,85

volume coperto: mq 171,85 x m 3=mc 515,55

costi di urbanizzazione:

$(mc\ 515,55 \times euro/mc\ 7,75) : 2 = euro\ 1.997,76$

costi di costruzione:

$((mq\ 171,85 \times euro/mq\ 129,11) \times 0,07) : 2 = euro\ 776,56$

costo oblazione: mq 171,85 x euro/mq 37,18 = euro 6.389,38

PIANO PRIMO

superficie coperta: mq 193,88

volume coperto: mq 193,88 x m 3=mc 581,64

costi di urbanizzazione:

$(mc\ 581,64 \times euro/mc\ 7,75) : 2 = euro\ 2.253,85$

costi di costruzione:

$((mq\ 193,88 \times euro/mq\ 129,11) \times 0,07) : 2 = euro\ 876,11$

costo oblazione: mq 193,88 x euro/mq 37,18 = euro 7.208,46

PIANO SECONDO

superficie coperta: mq 193,88

volume coperto: mq 193,88 x m 3=mc 581,64

costi di urbanizzazione:

$(mc\ 581,64 \times euro/mc\ 7,75) : 2 = euro\ 2.253,85$



costi di costruzione:

$((mq\ 193,88 \times euro/mq\ 129,11) \times 0,07):2 = \text{euro } 876,11$

costo oblazione: $mq\ 193,88 \times euro/mq\ 37,18 = \text{euro } 7.208,46$

AUTORIMESSA

superficie coperta: $mq\ 51,15 \times 0,6 = mq\ 30,69$

volume coperto: $mq\ 30,69 \times m\ 2,50 = mc\ 76,73$

costi di urbanizzazione:

$(mc\ 76,73 \times euro/mc\ 7,75):2 = \text{euro } 297,33$

costi di costruzione:

$((mq\ 30,69 \times euro/mq\ 129,11) \times 0,07):2 = \text{euro } 138,68$

costo oblazione: $mq\ 30,69 \times euro/mq\ 37,18 = \text{euro } 1.141,05.$

Si fa inoltre presente che questo immobile, come già evidenziato in narrativa, non risulta catastalmente censito al N.C.E.U. di Catania, motivo per cui si quantificano le spese necessarie per procedere al catastramento nonché all'inserimento in mappa in circa **euro 500,00.**

n.1 appartamento, sito in Catania, via del Principe n.177.

L'edificio in cui è sito l'immobile in oggetto ricade nella Zona Territoriale Omogenea "D" del P.R.G. vigente ed è attualmente inserito nel "Piano di Risanamento S.Cristoforo" all'interno del quale è indicato come "zona satura".

In data 07/10/2003 lo scrivente si reca presso l'Archivio Storico e l'Archivio Generale del Comune di Catania per svolgere accertamenti sulla conformità alle norme urbanistico/edilizie dell'edificio, sito in Catania, via del Principe n.177, in cui si trova l'appartamento in



oggetto, censito al N.C.E.U. di Catania alla partita 51257, foglio 69, particella 11930, sub 61, zona 1, cat. A/3, classe 6, consistenza vani 5, rendita catastale euro 555,19 (lire 1.075.000).

In tale occasione ritira copia fotostatica dei seguenti documenti:

a. Presso l'Archivio Storico del Comune di Catania:

a.a. parere igienico-sanitario favorevole, rilasciato dal comune di Catania - Reparto Igiene e Sanità in data 05/05/1961 (all. 35);

a.b. provvedimento del comune di Catania n.953, emesso in data 21/06/1961 per approvazione del progetto edilizio presentato dal sig. [REDACTED] costruttore (all. 36);

a.c. licenza edilizia del 20/07/1961 (all. 37);

a.d. copia fotostatica della planimetria della zona (all. 34).

b. Presso l'Archivio Generale del Comune di Catania:

b.a. certificazione di abitabilità del 30/04/1963, relativa agli appartamenti del corpo scala est, a decorrere dal 09/03/1963 (all. 38);

b.b. certificazione di abitabilità del 03/03/1964, relativa agli appartamenti dei corpi scala sud ed ovest, a decorrere dal 05/12/1963 (all. 38);

b.c. certificato di conformità del progetto approvato, al regolamento edilizio ed al piano



regolatore della città, del 10/03/1964 (all. 39).

Alla luce di quanto emerso dai documenti su elencati si evince che l'immobile in oggetto è conforme alle norme urbanistico-edilizie, anche se lo stato di fatto presenta delle differenze, rispetto al progetto approvato, nel prospetto principale e nelle planimetrie del V e VI piano, differenze che comunque, come dimostrato dalle certificazioni elencate al punto b. allegate alla presente, non costituiscono motivo ostativo al rilascio delle stesse.

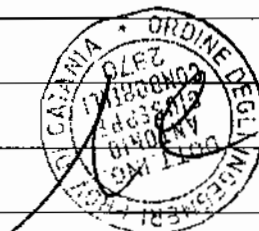
ACCERTAMENTI SUI BENI PIGNORATI

In seguito ai sopralluoghi effettuati dallo scrivente, si è accertato che gli immobili in oggetto presentano le situazioni di seguito elencate:

Terreno di mq 2.309, censito al N.C.T. di Catania, comune di Acicastello, al foglio 9, part.467, sito in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112:

Allo stato attuale risulta interamente occupato da due palazzine adibite ad uso residenziale e commerciale, di proprietà altre ditte, e dove si collocano i locali di proprietà degli esecutati ed oggetto della seguente relazione tecnica, nonché da spazi condominiali adibiti a parcheggio e transito per i locali cantinati; si riscontra una servitù adibita a passaggio per accesso terreno altra ditta.

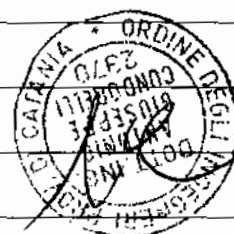
n.3 locali cantinati di mq 60, n.1 locale cantinato di mq 70, censiti al N.C.E.U. di Catania, comune di Acicastello, alla partita 4669, foglio 9, part. 467, sub 47, 48, 49 e 50, siti in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112:



Gli immobili in oggetto trovano su livello seminterrato, hanno un'altezza netta di m 2,60 e possiedono solo certificazione di agibilità e non di abitabilità in quanto a destinazione d'uso C/2 (magazzini e locali di deposito).



Sub 47: il locale in oggetto risulta occupato dai [redacted]
[redacted]
[redacted] con scrittura privata di locazione del 08/04/2002 (all. 45), per uso abitazione, per la durata di anni 1 (uno), rinnovabile, con inizio dal 26/03/2002; il prezzo della locazione è stabilito in euro/anno 2.772,00, non comprensivi di fornitura di acqua potabile, di energia elettrica, manutenzione ordinaria e condominio, da pagarsi in rate mensili di euro 232,00 ciascuna; in base alla suddescritta tipologia dell'immobile, si ritiene che detto canone, rapportato ai prezzi di mercato attuali per locali siti nella stessa zona e con caratteristiche similari a quelle dell'immobile in esame, sia congruo.



Sub 48: il locale in oggetto risulta non occupato.

Sub 49 e Sub 50: i locali in oggetto risultano occupati da conoscenti della famiglia del sig. [redacted] il quale, in seguito a compromesso di compravendita degli stessi locali, stipulato intorno all'anno 1990 con [redacted] li ha, da allora, detenuti in comodato d'uso.

Terreno edificabile di mq 1.235, censito al N.C.T. di Catania, comune di Misterbianco, partita 12410, foglio 8, part.830, sito a Misterbianco, via delle Gardenie n.19:

Allo stato attuale risulta parzialmente occupato dalla palazzina, adibita ad uso residenziale e commerciale, oggetto della seguente relazione tecnica, e da un immobile, già descritto in narrativa e non catastato, adibito ad uso autorimessa e sgombero il tutto di proprietà dei signori, [REDACTED]

n.1 locale di mq 12 e n.1 locale di mq 109, censiti al N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco, partita 4749, foglio 8, part.830, sub 1 e 2, siti a Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19:

i locali in oggetto non risultano occupati, né dai proprietari, né da terzi.

n.1 appartamento, censito al N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco, partita 4749, foglio 8, part.830, sub 3, piano primo, sito in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19:

l'appartamento in oggetto risulta occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] comproprietario, e famiglia.

n.1 appartamento, censito al N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco, partita 4749, foglio 8, part.830, sub 4, piano secondo, sito in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19:

l'appartamento in oggetto risulta occupato dai [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari, e famiglia, nonché



dalla sig.ra [REDACTED] usufruttuaria.

n.1 appartamento, censito al N.C.E.U. di Catania, partita 51257, foglio 69, part.11930, sub 61, piano sesto, sito in Catania, via del Principe n.177:

l'appartamento in oggetto risulta occupato dai [REDACTED] con locazione sulla parola e senza scadenza, per uso abitazione. Il prezzo della locazione è stabilito in annui euro 2.169,12, da pagarsi in rate mensili di euro 180,76 ciascuna; in base alla tipologia dell'immobile, si ritiene che detto canone, rapportato ai prezzi di mercato attuali per appartamenti siti nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, sia più che congruo.

ELEMENTI UTILI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

n.3 locali cantinati di mq 60, n.1 locale cantinato di mq 70, censiti al N.C.E.U. di Catania, comune di Acicastello, alla partita 4669, foglio 9, part. 467, sub 47, 48, 49 e 50, categoria C/2, siti in Acicastello, frazione Cannizzaro, via Firenze n.112:

I locali in oggetto, destinati ad uso deposito (anche se allo stato attuale due sono adibiti ad abitazione, un terzo a studio professionale, mentre il quarto non risulta occupato), sono ubicati nel Comune di Acicastello, frazione Cannizzaro, in Via Firenze n.112 e fanno parte di un complesso residenziale e commerciale, costituito da due palazzine, edificato alla fine degli anni '80, dall'impresa di costruzioni [REDACTED]



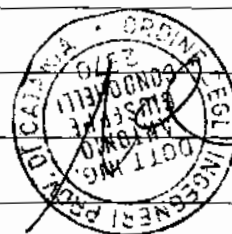
Detto complesso attualmente ricade nella Zona Territoriale Omogenea "B1A" del P.R.G. adottato nel Comune di Acicastello (all. 13), mentre all'epoca della sua costruzione ricadeva nella Zona per "edilizia normale" vigente (all. 12).

La palazzina nord, nella quale si trovano i locali in oggetto, è costituita da n.4 piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato, da un piano seminterrato, sede dei locali in oggetto e da un piano cantinato adibito a garages; è dotata di corpo scala condominiale e di un altro ingresso ad uso esclusivo dei locali in oggetto; è priva di ascensori e di servizio di portineria.

I locali in oggetto, già ampiamente descritti in narrativa, hanno rispettivamente una superficie utile di: **sub 47** mq 58,20 più una superficie terrazzata di mq 38,88, **sub 48** mq 58,06, **sub 49** mq 68,64, **sub 50** mq 58,74 più una superficie terrazzata di mq 34,68; hanno tutti una altezza netta di m 2,60 e si presentano in discrete condizioni, fatta eccezione per fenomeni d'umidità di risalita dai terrapieni adiacenti e di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'impiantistica idrica del piano superiore.

Il prospetto principale del palazzo, sul quale si affacciano le terrazze dei sub 47 e 50, presenta esposizione a est e permette una buona illuminazione naturale degli stessi, a differenza dei sub 48 e 49 che, affacciandosi sul prospetto posteriore ed essendo dotati solo di piccole finestre, soffrono di scarsa luminosità.

Il complesso edilizio in oggetto si colloca al centro della frazione Cannizzaro del Comune di Acicastello che, in quanto



immediato hinterland, non presenta soluzione di continuità con il comune di Catania.

Trattasi di una zona residenziale limitrofa a zona agricola, piuttosto trafficata, ben servita da esercizi commerciali, quali negozi e banche e da servizi pubblici, quali scuole, ufficio postale e ospedale; è, inoltre, facilmente collegata alle grandi arterie urbane ed extraurbane di comunicazione (S.S.114, circonvallazione di Catania, tangenziale e autostrade).

n.1 locale di mq 12 e n.1 locale di mq 109, censiti al N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco, partita 4749, foglio 8, part.830, sub 1, categoria C/1 e sub 2, categoria C/3, piano terra, n.2 appartamenti, censiti al N.C.E.U. di Catania, comune di Misterbianco, partita 4749, foglio 8, part.830, sub 3 piano primo e sub 4, piano secondo, categoria A/2, più autorimessa non catastata, siti in Misterbianco, frazione Belsito, via delle Gardenie n.19:

Gli immobili in oggetto, destinati ad uso vendita al dettaglio la sub 1, preparazione pane, stoccaggio e conservazione di scorte alimentari la sub 2, ad abitazione civile le sub 3 e 4 ed a autorimessa il padiglione non catastato, sono ubicati nel Comune di Misterbianco, frazione Belsito, in via delle Gardenie n.19 ed occupano interamente una palazzina, edificata intorno alla metà degli anni '70.

Dette costruzioni ricadono nella Zona Territoriale Omogenea "B3" del P.R.G. vigente nel Comune di Misterbianco., denominata "aree dei piani di recupero" (all. 27), mentre all'epoca della loro



costruzione ricadevano in Zona Agricola "E", secondo il P.d.f. allora vigente (all. 26).

La palazzina, nella quale si trovano gli immobili in oggetto, è costituita da n.3 piani fuori terra; è dotata di corpo scala comune e di un ampio spazio aperto, adibito in parte a transito e parcheggio ed in parte a giardino, che la circonda interamente; è priva di ascensore.

I beni immobili in oggetto, già ampiamente descritti in narrativa, hanno rispettivamente una superficie utile di: **sub 1** mq 12,00, **sub 2** mq 130,00 più una superficie balconata di mq 88,31 ed una porticata di mq 33,50, **sub 3** mq 155,06 più una superficie balconata di mq 99,46, **sub 4** mq 155,06 più una superficie balconata di mq 99,46; hanno tutti una altezza netta di m 3,00, **autorimessa non catastato** mq 30,69 e altezza alla linea di gronda m 2,50.



Le **sub 1** e **2** si presentano in pessime condizioni a causa sia dello stato di semiabbandono in cui versano, sia di fenomeni d'infiltrazioni d'acqua dovuti alla vetustà dell'impiantistica idrica del piano superiore; le **sub 3** e **4** si trovano in migliori condizioni, ad eccezione dell'impiantistica idrica, che, a causa della cronica carenza di manutenzione, presenta gravi perdite e conseguenti danni legati a fenomeni di infiltrazione; inoltre i ballatoi del primo piano, avendo subito nel tempo un deterioramento progressivo a causa dell'esposizione continuata agli agenti atmosferici dovuta alla lunga assenza di guaina di protezione e di giustapposta pavimentazione, solo di recente messa in opera, presentano distaccamento parziale di

intonaco, caduta di grossi frammenti di pignatte e fuoriuscita dei ferri dai travetti del solaio; anche i cornicioni e la pensilina posta sul portoncino d'ingresso presentano analoghi problemi di spaccature e distaccamento di intonaco; infine la grondaia risulta danneggiata e molte tegole della copertura si presentano sconnesse, favorendo in tal modo il passaggio di acque meteoriche con conseguenti infiltrazioni.

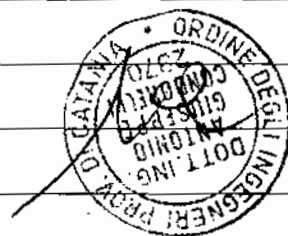
Il prospetto principale della costruzione, che nell'insieme presenta una buona illuminazione naturale, presenta esposizione a ovest.

Per quanto riguarda il padiglione adibito ad autorimessa, si presenta anch'esso in cattive condizioni, sia per motivi di precarietà statico-costruttiva, sia perché si presenta totalmente privo di rifiniture.

Come già detto gli edifici in oggetto si collocano nella frazione Belsito del Comune di Misterbianco che, in quanto immediato hinterland, non presenta soluzione di continuità con il comune di Catania.

Trattasi di una zona residenziale originata da diffusi fenomeni di lottizzazioni non autorizzate ed edilizia abusiva, prevalentemente edificata a villette mono e plurifamiliari, poco trafficata, mediamente servita da esercizi commerciali e da servizi di pubblica utilità, quali scuole e trasporti; è, inoltre, facilmente collegata alle grandi arterie urbane ed extraurbane di comunicazione (circonvallazione di Catania, tangenziale e autostrade).

Appartamento, censito al N.C.E.U. di Catania, partita 51257, foglio 69, part.11930, sub 61, piano sesto, categoria A/3, sito



in Catania, via del Principe n.177.

L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Catania, in Via del Principe n.177 e fa parte di un fabbricato costruito intorno all'anno 1962, dalla ditta costruttrice [REDACTED]

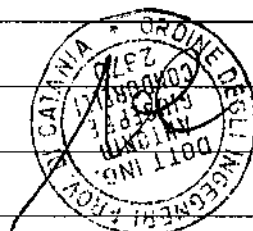
Detto edificio ricade nella Zona Territoriale Omogenea "D" del P.R.G. vigente ed è attualmente inserito nel "Piano di Risanamento S.Cristoforo", nel quale è distinto come "zona satura".

Il suddetto fabbricato è costituito da n.9 piani fuori terra, di cui il primo, a livello stradale, adibito a botteghe garages, mentre gli altri otto ad uso residenziale; è dotato di tre corpi scala serviti da ascensori e servizio di portineria.

L'appartamento, già ampiamente descritto in narrativa, è sito al piano sesto (settimo fuori terra), scala B, ha una superficie utile di mq 69,12, una superficie terrazzata di mq 33,84, un'altezza netta di m 3.00 e si presenta in buone condizioni.

Il prospetto principale, sul quale si affacciano le camere da letto e la camera da pranzo, presenta esposizione a nord, mentre il resto dell'appartamento si affaccia su area interna condominiale ed è esposto a sud.

L'unità immobiliare si colloca ai margini del centro storico cittadino, in una zona popolare ad alta densità abitativa, nelle vicinanze della via del Plebiscito (all. 33), area ben servita da esercizi commerciali e servizi pubblici, quali scuole, asili e mezzi di trasporto; detta zona è inoltre limitrofa al porto cittadino ed è facilmente collegata alla stazione ferroviaria centrale ed all'aeroporto, nonché alle



grandi arterie extraurbane di comunicazione (asse dei servizi, tangenziale e autostrade).

VALORE IMMOBILI

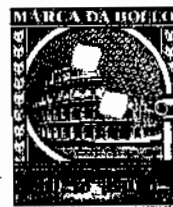
Per determinare il valore venale all'attualità delle unità immobiliari in oggetto, si procederà con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Nel nostro caso la stima verrà definita con il procedimento sintetico/comparativo, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate contattando telefonicamente privati e/o operatori del settore immobiliare locale le cui inserzioni sono state riprese da giornali e da periodici specializzati.

Si assume come parametro di stima il metro quadrato di superficie.

Il valore ricercato si applicherà alla "superficie virtuale" degli immobili, ottenuta sommando alla superficie utile interna il 100% della superficie occupata dai muri interni ed esterni, più il 50% di quella occupata dai muri in condivisione, più il 25% della superficie totale adibita a terrazze e ballatoi.

Allo scrivente sembra opportuna una comoda divisione in lotti degli immobili di cui si tratta, divisione giustificata da una dislocazione



dei beni su tre diversi comuni (Acicastello, Misterbianco e Catania);
 inoltre, per quanto riguarda gli immobili siti in Acicastello e
 Misterbianco, pur facendo parte degli stessi edifici, costituiscono unità
 immobiliari autonome, ragione per cui si procederà ad una ulteriore
 suddivisione in lotti, giustificata da una maggiore facilità di vendita
 degli stessi dovuta ad una diminuzione dell'incidenza del prezzo di
 vendita per ogni singolo lotto.

In particolare si avrà:

locali siti in Acicastello

- lotto 1: sub 47; - ok
- lotto 2: sub 48; - ok
- lotto 3: sub 49; - ok
- lotto 4: sub 50; - ok

immobili siti in Misterbianco

- lotto 5: sub 1 e sub 2; ok
- lotto 6: sub 3; <-> ok
- lotto 7: sub 4; <-> ok
- lotto 8: autorimessa non catastata;

appartamento sito in Catania

- lotto 9: sub 61. - N "

LOTTI 1, 2, 3, 4

Sulla scorta dei dati reperiti, opportunamente integrati con
 quelli provenienti dalla propria esperienza, per immobili con
 caratteristiche simili a quelli in esame, è stato riscontrato un valore
 pari a euro/mq 900,00; decurtato del 10% in considerazione dello



stato manutentivo degli immobili, verrà assunto quale prezzo unitario di base per la valutazione il valore di euro/mq 810,00.

Pertanto i valori complessivi degli immobili ammontano rispettivamente a:

lotto 1 (sub 47): $\text{mq}76,35 \times \text{euro}/\text{mq}810,00 = \text{euro } 61.843,50$
arrotondato a **euro 61.800,00;**

lotto 2 (sub 48): $\text{mq}66,36 \times \text{euro}/\text{mq}810,00 = \text{euro } 53.751,60$
arrotondato a **euro 53.700,00;**

lotto 3 (sub 49): $\text{mq}77,70 \times \text{euro}/\text{mq}810,00 = \text{euro } 62.937,00$
arrotondato a **euro 62.900,00;**

lotto 4 (sub 50): $\text{mq}75,30 \times \text{euro}/\text{mq}810,00 = \text{euro } 60.993,00$
arrotondato a **euro 61.000,00;**

che rappresentano i prezzi minimi di vendita.

LOTTO 5

Sulla scorta dei dati reperiti, opportunamente integrati con quelli provenienti dalla propria esperienza, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, è stato riscontrato un valore pari a euro/mq 400,00; decurtato del 30% in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, verrà assunto quale prezzo unitario di base per la valutazione il valore di euro/mq 280,00.

Pertanto il valore complessivo stimato dell'immobile ammonta a

lotto 5: $\text{mq}187,11 \times \text{euro}/\text{mq}280,00 = \text{euro } 52.390,80;$
a questo valore andranno detratti gli *oneri concessori* ed i *costi di*
oblazione per la sanatoria già quantificati nella misura di **euro**
9.163,70.



In tal modo il prezzo minimo di vendita dell'immobile sarà di **euro 43.227,10** che si arrotonda a **euro 43.200,00.**

LOTTI 6 e 7

Sulla scorta dei dati reperiti, opportunamente integrati con quelli provenienti dalla propria esperienza, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, è stato riscontrato un valore pari a euro/mq 650,00; decurtato del 20% in considerazione dello stato manutentivo degli immobili, verrà assunto quale prezzo unitario di base per la valutazione il valore di euro/mq 520,00.

Pertanto il valore complessivo stimato degli immobili è:

lotto 6: mq203,36 x euro/mq 520,00=**euro 105.747,20;**

lotto 7: mq203,36 x euro/mq 520,00=**euro 105.747,20;**

a questi valori andranno detratti gli *oneri concessori* ed i *costi di oblazione* per la sanatoria già quantificati nella misura di **euro 10.338,42 per lotto.**



In tal modo il prezzo minimo di vendita di ciascun immobile sarà di **euro 95.408,78** che si arrotonda a **euro 95.400,00.**

LOTTO 8

Sulla scorta dei dati reperiti, opportunamente integrati con quelli provenienti dalla propria esperienza, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, è stato riscontrato un valore pari a euro/mq 450,00; decurtato del 50% in considerazione delle precarie condizioni statico/costruttive dell'immobile, già descritte in narrativa, verrà assunto quale prezzo unitario di base per la valutazione il valore di euro/mq 225,00.

Pertanto il valore complessivo stimato dell'immobile ammonta a

lotto 8: mq55,80 x euro/mq 225,00=**euro 12.555,00;**

a questo valore andranno detratti gli *oneri concessori* ed i *costi di oblazione* per la sanatoria già quantificati nella misura di **euro 1.577,06**, nonché i costi di catastazione, già quantificati nella misura di **euro 500,00**.



In tal modo il prezzo minimo di vendita dell'immobile sarà di **euro 10.477,94**, che si arrotonda a **euro 10.500,00**.

LOTTO 9

Sulla scorta dei dati reperiti, opportunamente integrati con quelli provenienti dalla propria esperienza, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, è stato riscontrato un valore pari a euro/mq 900,00, che verrà assunto quale prezzo unitario di base per la valutazione dell'immobile in oggetto.



Pertanto il valore complessivo stimato dell'immobile ammonta a

lotto 9: mq 89,94 x euro/mq 900,00=**euro 80.946,00**

che si arrotonda a **euro 81.000,00**, che rappresenta il prezzo minimo di vendita.

I.V.A.

Al pagamento dell'I.V.A. saranno assoggettati solamente i beni immobiliari siti in Acicastello, frazione Cannizzaro, in quanto di proprietà [redacted]

Nel dettaglio si ha, per I.V.A. calcolata al 20% sul valore del bene:

lotto 1 (sub 47): euro 61.800,00x0,20= **euro 12.360,00;**

lotto 2 (sub 48): euro 53.700,00x0,20= euro 10.740,00;

lotto 3 (sub 49): euro 62.900,00x0,20= euro 12.580,00;

lotto 4 (sub 50): euro 61.000,00x0,20= euro 12.200,00;

Per tutti gli altri immobili, trattandosi di beni venduti da privati, non sono assoggettati al pagamento dell'I.V.A..

In merito alla richiesta relativa alle caratteristiche degli alloggi oggetto della presente relazione tecnica ed, in particolare, se questi rientrano fra le "abitazioni di lusso", è stato accertato che, ai sensi e per gli effetti della Legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni ed integrazioni del DL 11.12.1967 n. 1150, convertito nella legge 07.02.68 alla quale è seguito il D.M. Lavori Pubblici 02.08.69 cui si fa riferimento, non rientrano per le intrinseche caratteristiche fra le "abitazioni di lusso".

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il C.T.U. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 30 ottobre 2003

Con Osservanza

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Giuseppe Condorelli



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
13 1 OTT. 2003

Catania,

CANCELLIERE B3
Giuseppe Battaglia