

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 341/2020 R.G. Es.

Promossa da RED SEA SPV srl

G.E.: Avv. Maria Angela Chisari

CHIARIMENTI AI RILIEVI FORMULATI DAL Custode Delegato avv. TORRISI ORAZIO

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Ortofoto e rilievo delle unità immobiliari, in Catania, via Garofalo N. 15, piazza S. Agata La Vetere;
- 3 Planimetria originaria del sub 2;
- 4 Planimetria catastale sub 2 con indicazione dei sub 4 e sub 6 derivati;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 341/2020 R.G. Es.

Promossa da RED SEA SPV srl

G.E.: Avv. Maria Angela Chisari

CHIARIMENTI AI RILIEVI FORMULATI CON "RELAZIONE ED ISTANZA" DEL Custode Delegato avv.

TORRISI ORAZIO.

.....

1. PREMESSE.....	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI, LORO PERTINENZE	2
3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	6
4. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
4.1 SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.....	11
5. FORMALITA' VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	13
6. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.....	14
7. SUGGERIMENTI PER LA VENDITA.....	21
8. CONCLUSIONI.....	22

1. PREMESSE

Con Ordinanza del 24/2/2022, notificata via PEC in data 28/2/2022, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccia con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe.

In data 20/1/2023 lo scrivente ha depositato la richiesta Relazione Peritale.

Con provvedimento del 5/12/2024 il G.E. ha disposto il richiamo dello scrivente affinché *..”risponda compiutamente ai rilievi del delegato, eventualmente predisponendo nuovi e più precisi piani di vendita”.*

Esaminati i quesiti formulati dal Custode Delegato avv. Orazio Torrissi lo scrivente evidenzia preliminarmente quanto segue:

- 1) Nel corso degli anni il debitore esecutato ha modificato radicalmente gli immobili acquistati con atto



del 19/9/2005, senza acquisire le necessarie autorizzazioni urbanistiche nè procedere a frazionamenti catastali.

- 2) Sui luoghi ha realizzato delle modifiche sostanziali con sovrapposizioni e unificazione dei sub originari. Procedere oggi ai frazionamenti delle unità per creare accorpamenti diversi comporta la trasmissione di richiesta di autorizzazione all'ufficio Urbanistica del Comune di Catania e dichiarazione di conformità catastale ed urbanistica da parte del committente e del tecnico incaricato. Per le note variazioni apportate, non potendosi certificare la conformità urbanistica, ciò non è possibile.

- 3) Lo scrivente a seguito dei rilievi formulati dal Custode Delegato avv. Torrisi, ha proceduto ad eseguire sopralluogo congiunto per definire in maniera più dettagliata i confini dei vari sub, le parti comuni scaturenti dalle planimetrie catastali originarie, gli accessi alle unità immobiliari derivanti dalle planimetrie catastali, ed ogni altra circostanza che è emersa dalla situazione dei luoghi.
- 4) In allegato alla presente si producono l'ortofoto e rilievo aggiornato delle unità immobiliari, con la definizione in maniera puntuale e specifica della delimitazione del sub 9, e dei vari appartamenti frazionati.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI, LORO PERTINENZE .

Nel presente punto si richiama quanto riportato al paragrafo 2. della Relazione Peritale.

Al fine di chiarire le pertinenze di ogni singola unità immobiliare con riguardo alla situazione originaria, ed evidenziare le modifiche che sono state apportate, lo scrivente unisce alla presente l'allegato N. 2, che sostituisce quello precedentemente depositato, a seguito di **una puntuale descrizione delle unità riportata negli elaborati depositati, e migliore identificazione in sede di sopralluogo effettuato.**

- 1) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.**

All'unità immobiliare in oggetto, si può accedere, secondo la planimetria catastale originaria, solo da via Garofano n. 15, piano secondo. L'unità originaria confina a nord con via Garofalo, ad est con

proprietà Garofalo o eredi o aventi causa, a sud in parte con l'ampio cortile interno ed in parte con la chiesa Sant'Agata La Vetere e ad ovest in parte con corpo scala comune ed in parte con cortile interno del sub 9, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. l'unità figura al Catasto fabbricati del Comune di Catania, al foglio 69, particella 4096, sub 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, R.C. € 610,71, via Garofalo Pietro n. 15, piano 2°. Oggi, come rilevabile dall'allegato n. 2 alla presente, è stata eseguita un'apertura dal disimpegno indicato 8***, ricadente sul sub 8, e realizzato un mini appartamento a cavallo tra il sub 8 e sub 9. Al fine di procedere alla vendita, saranno elencati i costi per la chiusura di detta comunicazione, ed il ripristino della catastale conformazione del sub 8.

Oggi sui luoghi dall'originaria unità immobiliare individuata dal sub 8, sono stati ricavati tre mini appartamenti segnati "mini appartamento 1", realizzato sopalmando una porzione di vano, "mini appartamento 2", realizzato sopalmando tutto il vano, "mini appartamento 3", realizzato sopalmando tutto il vano. Fanno parte del sub 8 il vano indicato con 8*, nell'allegato n. 2 alla presente, il bagno indicato con 8**, il disimpegno indicato con 8*** (oggi unificati con il vano indicato con 9*, facente parte del sub 9), ed il ripostiglio ubicato a sud dell'unità originaria.

2) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.

All'unità immobiliare originaria in oggetto, si può accedere sia dalla piazza San'Agata La Vetere dal civ. 4, da cortile comune ai sub 1, 4, e 6, e si trova a quota primo piano rispetto a detta piazza (ed a quota secondo piano rispetto alla via Garofalo su cui si affaccia) e sia dal corpo scala con accesso da via Garofalo n. 15. L'unità originaria a secondo piano rispetto alla via Garofalo, confina a nord con via Garofalo, ad est con proprietà Garofalo o eredi o aventi causa, a sud con l'ampio cortile interno attiguo alla chiesa Sant'Agata La Vetere e ad ovest con proprietà [REDACTED] eredi o suoi aventi causa, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. L'unità figura al Catasto fabbricati del Comune di Catania, al foglio 69, particella 4096, sub 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 11 vani, R.C. € 1.477,07, via Garofalo Pietro n. 15, piano 2°.

Oggi sui luoghi sono ricavati **quattro mini appartamenti** segnati **“mini appartamento 4”**, ubicato ad ovest, di due vani, bagno e corridoio, **“mini appartamento 5”**, composto da ingresso da spazio comune, bagno, corridoio e due vani. Lo spazio comune, il corridoio ed il bagno hanno altezza di ml 2,60. **“Mini appartamento 6”**, con accesso dallo spazio comune, e dal vano 9* ricadente sul sub 9, e da disimpegno, bagno e altro vano ricadenti sul sub 8. **“Mini appartamento 7”** con accesso dal giardino interno, formato un vano a quota giardino e da scala di accesso ad un soppalco (vedasi allegato n. 2, pianta piano soppalco) ove sono ricavati due vani ed un bagno di altezza ml 1,85. Fanno parte del **sub 9** originario dei vani seminterrati, ubicati a ridosso della chiesa Sant'Agata La Vetere, destinati a cucina, bagno lavanderia e corridoio, accessibili ed unificati al sub 4, oggetto di ampliamento in direzione nord (vedasi planimetria allegato n. 2 alla presente).

3) Garage con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere civ. 4, al NCEU F. 69, part. 20462 sub 1.

Il garage in oggetto è a piano terra con accesso da cortile comune ai **sub 6, 4, e 9**, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4, si compone di un locale, nell'insieme confinante a nord con proprietà di [REDACTED] ad est con terrapieno, a sud con altra unità immobiliare in ditta al debitore, e ad ovest con cortile comune su piazza Sant'Agata La Vetere, salvo più esatti confini. Riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69, particella 20462, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 30, R.C. € 167,33, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T.

4) Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.

L'ufficio in oggetto ha accesso dal cortile su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4, da ingresso comune alla bottega individuata dal sub 6, e si compone di ingresso, soggiorno, corridoio, bagno, lavanderia ed una cucina. Al bagno a ridosso della Chiesa S. Agata La Vetere si accede dal corridoio comune alla bottega individuata **sub 6**. Nell'insieme confinante a nord in parte con garage **sub 1**, in parte con terrapieno, a sud con la chiesa Sant'Agata La Vetere, ad est con terrapieno e ad ovest con disimpegno comune al

sub 6, salvo più esatti confini. Riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69, particella 20462, sub 4, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 56, R.C. € 1.564,86, piazza Sant'Agata

La Vetere n. 4, piano T. Il rilievo dei luoghi evidenzia delle modifiche rispetto alla planimetria catastale, con ampliamento di un tratto dell'unità immobiliare facente parte del sub 9, nella porzione realizzata in sottosuolo. L'ufficio in oggetto deriva dal sub 2 per divisione e diversa destinazione degli spazi interni

con Pratica n. CT0351722 del 30/6/2010 (allegato 4.4 della Relazione Peritale). Nell'allegato n. 3 alla presente lo scrivente trasmette, per averla reperita, l'originaria **planimetria sub 2 datata 30/3/1940.**

Nell'allegato n. 4 lo scrivente evidenzia che il **sub 4** in oggetto è stato ottenuto per divisione ed il **sub 6** ottenuto dal **sub 2** per successiva variazione della destinazione con pratica n. CT0265788, del 10/9/2013 (allegato 4.5 della Relazione Peritale).

5) Unità a destinazione bottega in Catania piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al NCEU F. 69, part. 20462 sub 6.

L'unità in oggetto ha accesso dal cortile comune ai sub 6, 4, e 9, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4, da portone comune all'unità individuata dal sub 4, e si compone di ingresso comune e vano che si

affaccia su piazza Sant'Agata La Vetere, e bagno ricavato su porzione del sub 4. Nell'insieme confinante a nord con cortile comune stessa ditta, a sud con la chiesa Sant'Agata La Vetere, ad est con

locali individuati dal sub 4 e ad ovest con piazza Sant'Agata La Vetere, salvo più esatti confini. Riportata al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69, particella 20462, sub 6, categoria C/1, classe 6,

consistenza mq 20, superficie mq 26, R.C. € 708,58, piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, piano T., in ditta al debitore con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

La bottega in oggetto deriva **dal sub 2** per variazione della destinazione con pratica n. CT0265788, del 10/9/2013 (allegato 4.5 della Relazione Peritale). Nell'allegato n. 3 alla presente lo scrivente trasmette, per averla reperita, l'originaria **planimetria sub 2 datata 30/3/1940.**

Per i paragrafi **4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO, 5. ACCERTAMENTI**

SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI, 6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN

OGGETTO, si rimanda a quanto riportato nella Relazione Peritale.

3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Alla luce delle considerazioni e degli approfondimenti svolti al superiore paragrafo, si riepilogano i dati tecnici modificati a seguito delle planimetrie allegate N. 2 alla presente.

1) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.

La descrizione dell'appartamento originario individuato dal sub 8, è riportata al paragrafo 10 della

Relazione Peritale. I dati tecnici vengono nel seguito riepilogati che modificano quelli della Relazione

Peritale nella maniera seguente:

Il mini appartamento N. 1:

La superficie utile interna accorpando il bagno indicato da 8** e disimpegno indicato da 8* (allegato n.

2), è pari a circa mq $(37,35 + 3,18 + 1,47) = \text{mq } 42,00$, la superficie lorda è pari a circa mq $[56,53 + (1,40$

* 5,20)] = mq 63,81, la superficie del soppalco è pari a circa mq 18,95, l'altezza utile interna del piano è

di circa ml 2,60, quella del soppalco di circa ml 1,80 .

Il mini appartamento N. 2:

La superficie utile interna del piano sottostante è pari a circa mq 18,45, la superficie lorda è pari a circa

mq 29,42, la superficie del soppalco è pari a circa mq 18,14, l'altezza utile interna del piano è di circa ml

2,60, quella del soppalco di circa ml 1,80.

Il mini appartamento N. 3:

La superficie utile interna del piano incluso il ripostiglio limitrofo è pari a circa mq 24,18, la superficie

lorda è pari a circa mq 43,53, la superficie del soppalco è pari a circa mq 22,08, l'altezza utile interna

del piano è di circa ml 2,60, quella del soppalco di circa ml 1,80.

La superficie lorda del ripostiglio ubicato a sud è di mq $(1,40 * 7,00) = \text{mq } 9,80$

La superficie lorda dell'unità immobiliare a piano secondo, riferita alla planimetria catastale sub 8, nella

sua consistenza con le modifiche rilevate, a cui si farà riferimento nella valutazione, che può essere regolarizzata è pari a circa mq (63,81 + 29,42 + 43,53 + 9,80) = mq 146,56, la superficie dei balconi pari a mq (2,40 + 16,20) = mq 18,60, la superficie del giardino esterno di pertinenza è pari a circa mq 23,07.

2) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.

L'appartamento in oggetto è ubicato a secondo piano del fabbricato con accesso dal civ. 15 di via Pietro Garofalo ed altro accesso da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, dal cortile comune ai sub 1, 4, 6, 9. La descrizione dell'appartamento individuato dal sub 9, è riportata al paragrafo 10 della Relazione Peritale.

I dati tecnici vengono nel seguito riepilogati che modificano quelli della Relazione Peritale nella maniera seguente:

Il mini appartamento N. 4:

La superficie utile interna è pari a circa mq 37,90, la superficie lorda è pari a circa mq 53,10, la superficie a balcone è pari a circa mq 1,20.

Il mini appartamento N. 5:

Si compone di ingresso da spazio comune (foto n. 97, 99), bagno (foto n. 98), due vani prospettanti su via Garofalo di altezza ml 4,60 (foto n. 92, 93, 94, 95, 96). La superficie utile interna è pari a circa mq 45,58, la superficie lorda è pari a circa mq 60,94, la superficie a balcone è pari a circa mq 2,40.

Il mini appartamento N. 6:

Si compone di spazio comune (foto n. 97) da cui si accede ad un vano (indicato 9*) che si affaccia su via Garofalo. La vendita del sub 9 nella consistenza originaria comporta la chiusura del collegamento con il disimpegno 8*** e vano limitrofo 8*, la cui spesa verrà inserita nelle note seguenti. La superficie utile interna è pari a circa mq 28,05, la superficie lorda è pari a circa mq 36,30, la superficie a balcone è pari a circa mq 1,20.

Il mini appartamento N. 7:

Composto da un vano soggiorno da cui si accede con scala interna al soppalco di altezza utile di ml 1,85

dove è ricavato un ambiente abitato, con bagno e altro piccolo ambiente. La superficie utile interna del piano è pari a circa mq 12,69, la superficie lorda è pari a circa mq 15,40, la superficie del soppalco è pari a circa mq 29,49, l'altezza utile interna del piano è di circa ml 2,60, quella del soppalco di circa ml 1,80. La superficie lorda del vano a quota del cortile, che figura nella planimetria catastale, a cui si farà riferimento nella valutazione è pari a circa mq 6,25.

La superficie lorda dell'unità immobiliare a piano secondo, riferita alla planimetria catastale nella sua consistenza originaria, con le modifiche rilevate, a cui si farà riferimento nella valutazione, che può essere regolarizzata, è pari a circa mq $(53,10 + 60,94 + 36,30 + 6,25) =$ mq 156,59, la superficie dei balconi pari a mq 4,80, la superficie del giardino esterno di pertinenza è pari a circa mq 225,65.

Fanno parte del sub 9 originario, dei vani seminterrati, ubicati a ridosso della chiesa Sant'Agata La Vetere, destinati a cucina, bagno lavanderia e corridoio, accessibili ed unificati al sub 4, oggetto di parziale ampliamento. La consistenza e stima di detti vani verrà riportata al successivo punto 4) e per facilitare la vendita si proporrà l'accorpamento del sub 9, ai sub 4 e sub 6.

3) Garage con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere civ. 4, al N.C.E.U. F. 69, part. 20462 sub 1.

Il garage ha accesso dal cortile comune ad altre unità immobiliari dalla piazza Sant'Agata La Vetere n. 4. La superficie del cortile comune è di circa mq 43,79. La superficie utile interna del garage è pari a circa mq 27,29, la superficie lorda è pari a circa mq 34,16, l'altezza utile interna è di circa ml 3,20.

4) Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 - al N.C.E.U. F. 69, part. 20462 sub 4 (con porzione in sottosuolo del sub 9).

Si accede ai locali in oggetto dal cortile comune ai sub 9, 1, 4 e 6 da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, da disimpegno comune all'ufficio in oggetto e alla bottega limitrofa. I locali si compongono di ingresso (foto n. 15), ampio vano (foto n. 15, 16, 17, 18), corridoio (foto n. 23), bagno (foto n. 19), lavanderia (foto n. 20, 21), cucina (foto n. 22). Il bagno (foto n. 25) ubicato nel disimpegno comune all'altra unità immobiliare sub 6 (allegato n. 3) è utilizzato dalla bottega limitrofa, pur ricadendo nella planimetria

ASTE GIUDIZIARIE®
catastale dell'unità in oggetto. La superficie del cortile comune è di circa mq 43,79. La superficie utile interna attuale, compresa quella ricadente sull'unità individuata al sub 9, è pari a circa mq 89,40, la superficie lorda è pari a circa mq 111,40, l'altezza utile interna è di circa ml 3,20.

5) Unità a destinazione bottega in Catania piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al NCEU F. 69, part. 20462

sub 6.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Si accede al locale in oggetto dal cortile interno comune ai sub 9, 1, 4 e 6 da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, da disimpegno comune alla bottega in oggetto e all'ufficio limitrofo. La bottega si compone di un

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
locale con affaccio sulla piazza Sant'Agata La Vetere e sul cortile interno. Il bagno (foto n. 25), con accesso dal disimpegno comune all'altra unità immobiliare è utilizzato dalla bottega in oggetto, **pur ricadendo nella planimetria catastale dell'unità limitrofa sub 4**. La superficie del cortile comune è di circa mq 43,79. La superficie utile interna dell'unità è pari a circa mq 23,48, la superficie lorda è pari a circa mq 31,20, l'altezza utile interna è di circa ml 3,20.

4. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il paragrafo in oggetto modifica parzialmente e sostituisce il paragrafo 7 della Relazione Peritale.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Dalla documentazione fornita allo scrivente dall'esecutato si evince che per l'immobile sito in Catania con accesso da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, è stata presentata in data 14/12/2005, (allegato n. 5) "*comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/1985, (ovvero ai sensi dell'art. 4 della L.R. 16/4/2003,*) consistenti in lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Dal rilievo dei luoghi eseguito dalla scrivente durante il corso dei sopralluoghi, e dal confronto con le planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati emergono le seguenti variazioni, modifiche o mancanza di conformità urbanistica:

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
a) L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. foglio 69, part. 4096 sub 8, catastalmente figura costituita da un appartamento. Il rilievo eseguito dallo scrivente evidenzia che sono stati realizzati tre mini appartamenti, con scale interne prefabbricate, e soppalchi, con altezza del piano terra di circa ml 2,60

o ml 2,66 e soppalchi di altezza di circa ml 1,80.

Si rileva inoltre vedasi allegato n. 2 alla presente che il mini appartamento n. 6, ricade in parte sul sub 9 ed in parte sul sub 8.

b) L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. foglio 69, part. 4096 sub 9, in catasto individua un appartamento. Il rilievo eseguito dallo scrivente evidenzia che sono stati realizzati tre mini appartamenti, con accesso dal cortile interno da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4 e dal corpo scala, lasciando inalterata in alcuni vani l'altezza dell'appartamento originario, ed altro mini appartamento realizzato con ampliamento di un piccolo locale sul cortile interno e da scala interna si accede a soppalco (di altezza di circa ml 1,80) su porzione dell'appartamento. Altra porzione di unità immobiliare in sottosuolo, a ridosso della chiesa S. Agata La Vetere è stata parzialmente ampliata e unificata al sub 4.

c) Il locale individuato dal foglio 69, part. 20462 sub 4, con categoria catastale A/10, presenta delle modifiche interne, con diversa distribuzione, con fusione (come già detto) di vani ricadenti sulla particella sub 9 con parziale ampliamento in sottosuolo e mancato allineamento catastale.

Nel seguito si indicheranno le procedure per la eventuale regolarizzazione delle modifiche rilevate ed i relativi costi. Nel caso di porzioni di fabbricato realizzate senza autorizzazione edilizia verranno indicati i costi per rimuovere le opere realizzate senza autorizzazione.

Trattandosi di unità immobiliari autonomamente utilizzabili, è opportuno che la regolarizzazione avvenga con unica procedura per ogni unità immobiliare riferita alla consistenza catastale originaria. La regolarizzazione delle modifiche interne, mantenendo la stessa categoria catastale, senza variazione della sagoma e senza aumento delle superfici utili può essere effettuata ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23, e successive modifiche ed integraz. prevede al comma 1. *..." in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività ...il responsabile dell'abuso può ottenere il Permesso in sanatoria se*

l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda..” al comma 2..”Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo

di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento

realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso ..”. La realizzazione dei soppalchi e le modifiche in sottosuolo **determinano aumento delle**

superfici e locali non rispondenti alle norme igienico sanitarie e pertanto sanabili a determinate

condizioni. Nel seguito verranno indicati le opere per la loro possibile regolarizzazione.

4.1 SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.

Il paragrafo in oggetto modifica parzialmente e sostituisce il paragrafo 7.1 della Relazione Peritale.

Nelle note seguenti si calcoleranno separatamente i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate

senza autorizzazione in ogni unità immobiliare. Le procedure di regolarizzazione possono essere presentate separatamente.

1) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.

La procedura di regolarizzazione riguarda il frazionamento dell'unità immobiliare e la demolizione dei

soppalchi evidenziati nelle planimetrie allegate. La rimozione dei soppalchi va eseguita in quanto

l'altezza dei locali sottostanti (ml 2,60 – 2,66 non consente l'uso abitativo) e quella dei locali ricavati

nella parte superiore (ml 1,80 non consente l'uso dei locali a bagni e w.c.), e non è compatibile con la

normativa vigente. Nel seguito verranno determinati i costi per la demolizione dei soppalchi ed il

ripristino dei locali. Il costo per la demolizione di soppalchi, inclusa la rimozione della scala

prefabbricata di accesso, il ripristino dell'intonaco, della pittura, degli impianti esistenti ecc.,

compreso il trasporto a rifiuto, gli oneri di accesso in discarica, e le procedure amministrative ed IVA, si

pone pari a circa €/mq 350,00. Il costo per il ripristino dei luoghi con rimozione dei soppalchi è pari a:

$$C_{\text{rimozione soppalchi}} = mq (18,95 + 18,14 + 22,08) * €/mq 350,00 = \mathbf{€ 20.709,50}$$

Il frazionamento dell'unità immobiliare è sanabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23. Il

rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il costo di costruzione dovuto al Comune, a titolo di oblazione, e le spese tecniche incluso diritti di segreteria, spese varie, IVA ecc..., si pone pari a circa a:

$$C_{\text{complessive}} = \text{€ } 7.000,00$$

Per il ripristino della consistenza originaria è necessario chiudere la porta di comunicazione tra i sub 8 e 9 con un costo per parete di chiusura in laterizi, ripristino su entrambe le facciate della parete di intonaco, pittura, separazione impianto elettrico ed idrico di circa € 800,00.

Il costo complessivo della Regolarizzazione si pone pari a:

$$C_{\text{Reg.}} = C_{\text{rimozione soppalchi}} + C_{\text{complessive}} = \text{€ } 20.709,50 + \text{€ } 7.000,00 + \text{€ } 800,00 = \text{€ } 28.509,50$$

2) Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.

La procedura di regolarizzazione riguarda il frazionamento dell'unità immobiliare, la demolizione dell'ampliamento di una piccola porzione del vano nel cortile interno, e la demolizione del soppalco evidenziato nella planimetria allegata. La rimozione dei soppalco va eseguita in quanto l'altezza del locale sottostante (ml 2,60 – 2,66 non consente l'uso abitativo) e quella dei locali ricavati nella parte superiore (ml 1,80 non consente l'uso dei locali), e non è compatibile con la normativa vigente.

Procedendo in maniera analoga al superiore paragrafo verranno determinati i costi per la demolizione del soppalco, dell'ampliamento ed il ripristino dei locali. Il costo per la demolizione di soppalco, e l'ampliamento a piano terra (circa mq 12) inclusa la rimozione della scala prefabbricata di accesso, il ripristino dell'intonaco, della pittura, degli impianti esistenti ecc., compreso il trasporto a rifiuto, gli oneri di accesso in discarica, e le procedure amministrative ed IVA, si pone pari a circa €/mq 350,00. Il costo per il ripristino dei luoghi con rimozione dei soppalchi è pari a:

$$C_{\text{rimozione soppalchi}} = \text{mq } (29,49 + 12,00) * \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 14.521,50$$

Il frazionamento dell'unità immobiliare è sanabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23. Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il costo di costruzione dovuto al Comune, a titolo di oblazione, e le spese tecniche incluso diritti di segreteria, spese varie, IVA ecc..., si pone pari a circa a:

$C_{\text{complessive}} = \text{€ } 5.000,00$

Il costo complessivo della Regolarizzazione si pone pari a:

$C_{\text{Reg.}} = C_{\text{rimozione soppalco}} + C_{\text{complessive}} = \text{€ } 14.521,50 + \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 19.521,50$

4) Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al

NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.

Le modifiche all'unità immobiliare in oggetto sono sanabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23. Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Le spese di oblazione, tecniche, catastazione, diritti, IVA ecc. si pongono pari ad **€ 6.500,00.**

5. FORMALITA' VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Il paragrafo in oggetto modifica parzialmente e sostituisce il paragrafo 8 della Relazione Peritale, mentre il paragrafo n. 9 rimane invariato.

I vincoli sono quelli derivanti dal codice civile. Il cortile a piano terra con accesso da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, è comune ai sub 9, 1, 4 e 6. Il giardino a quota primo piano con accesso da piazza Sant'Agata La Vetere n. 4, è corte del sub 9. **La rimanente parte segnata nella planimetria allegata n. 2 è corte della part. 8.**



6. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Il paragrafo in oggetto modifica parzialmente e sostituisce il paragrafo 11 della Relazione Peritale.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni, consistenza e planimetria catastale rilevata dalle visure. Al fine di determinare il valore degli appartamenti si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per le unità immobiliari in oggetto, tenuto conto che occorre regolarizzare le modifiche interne e gli ampliamenti realizzati, dal valore trovato verranno decurtati i costi totali per le regolarizzazioni delle modifiche apportate.

Per il garage, l'ufficio e la bottega si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili, e dai valori trovati si decurteranno eventuali spese di regolarizzazione.

A parziale modifica e migliore indicazione dei valori delle unità immobiliari si riportano i calcoli seguenti che modificano parzialmente quelle già trasmesse.

6.1 Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.

6.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\epsilon/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. Nella stima in oggetto superficie lorda è riferita alla superficie di piano desunta dalla planimetria catastale, con esclusione dei soppalchi da regolarizzare, la porzione di balcone è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25%, fino a mq 25, e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie del giardino di pertinenza è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10%, fino a mq 25, e nella misura del 2% per la quota eccedente mq 25. Si ha:

$$S_{comm.} = S_{lorda} + S_{balconi} + S_{giardino} = mq\ 146,56 + mq\ (18,60 * 25\%) + (23,07 * 10\%) = 146,56 + 4,65 + 2,31 = mq\ 153,52\ ed\ in\ c.t.\ mq\ 154,00$$

Essendo **mq 18,60** la superficie dei balconi e **mq 23,07** la superficie del giardino di pertinenza dell'unità catastale sub 8, e **mq 146,56** la superficie della consistenza del sub 8, per quanto espresso ai superiori punti.

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Appartamento

100%

Stato locativo	Utilizzata dall'esecutato	-10%
Senza Ascensore	Piano 2°	-15%
Stato di conservazione	Ristrutturato	5%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio oltre 40 anni	Buono stato	5%
Riscaldamento	Autonomo	0%



Tipologia	Civile abitazione	0%
Posizione	Centrale	10%

$$K = 110\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\epsilon/mq}$)

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), riferito alla superficie della planimetria catastale, si ha un valore $V_{\epsilon/mq} = 1.200,00 \text{ €/mq}$; In definitiva si ottiene un valore

dell'appartamento pari a:

$$Vm_1 = 154,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 203.280,00$$

6.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 6,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale della bottega è pari a circa 154,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 154,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 6,0 \times 12 = \text{€ } 11.088,00$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 11.088,00 \times 0.30 = \text{€ } 3.326,40$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 11.088,00 - \text{€ } 3.326,40 = \text{€ } 7.761,60$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,90 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 7.761,60 / 3,90 \% = \text{€ } 199.015,38$$

6.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$V_m = (\text{€ } 203.280,00 + \text{€ } 199.015,38) / 2 = \text{€ } 201.147,69$$

6.1.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per rimuovere i sopralchi e regolarizzare le modifiche interne rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 28.509,50. Si ha:

$$V_{att.} = € 201.147,69 - € 28.509,50 = € 172.638,19$$

6.1.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 172.638,19 - € 172.638,19 \times 0.15 = € 146.742,46$$

ed in c.t. € 147.000,00

6.2 Appartamento 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.

6.2.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo si ha:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{comm.}$)

In analogia a quanto sopra calcolato si ha:

$$S_{commerc.} = S_{lorda.} + S_{balconi} + S_{giardino} = mq 156,59 + mq (4,80 * 25\%) + mq [(25,00 * 10\%) + (225,65 - 25,00) * 2\%] = 156,59 + 1,20 + 6,51 = mq 164,30 \text{ ed in c.t. mq } 164,00$$

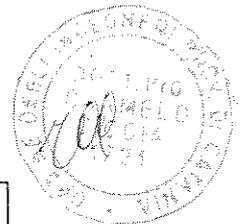
Essendo mq 4,80 la superficie dei balconi e mq 225,65 la superficie del giardino di pertinenza dell'unità catastale, e mq 156,59 la superficie che può essere regolarizzata.

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Appartamento

Stato locativo	Utilizzata dall'esecutato	-10%
Senza Ascensore	Piano 2° - 1°	-10%

100%



Stato di conservazione	Ristrutturato	5%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio oltre 40 anni	Buono stato	5%
Riscaldamento	Autonomo	0%
Tipologia	Civile abitazione	0%
Posizione	Centrale	10%

$$K = 115\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), riferito alla superficie della planimetria catastale, si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 1.250,00 \text{ €/mq}$; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$Vm_1 = 164,00 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} \times 115\% = \text{€ } 235.750,00$$

6.2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 6,20 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale della bottega è pari a circa 164,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 164,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 6,20 \times 12 = \text{€ } 12.201,60$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 12.201,60 \times 0.30 = \text{€ } 3.660,48$$

Reddito netto annuo:

$$Rn = \text{€ } 12.201,60 - \text{€ } 3.660,48 = \text{€ } 8.541,12$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,90 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 8.332,80 / 3,90 \% = \text{€ } 219.003,08$$

6.2.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$V_m = (\text{€ } 235.750,00 + \text{€ } 219.003,08) / 2 = \text{€ } 227.376,54$$

6.2.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per rimuovere i soppalchi e l'ampliamento della porzione sul cortile e regolarizzare le modifiche interne rilevate in sede di sopralluogo, pari ad **€ 19.521,50**. Si ha:

$$V_{att.} = \text{€ } 227.376,54 - \text{€ } 19.521,50 = \text{€ } 207.855,04$$

6.2.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = \text{€ } 207.855,04 - \text{€ } 207.855,04 \times 0.15 = \text{€ } 176.676,78$$

ed in c.t. **€ 177.000,00**

6.3 Garage con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere civ. 4, al NCEU F. 69, part. 20462 sub 1.

Si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili. Il valore attuale riferito alla superficie lorda

risulta:

$$V_{garage} = \text{mq } 34,16 * \text{€}/\text{mq } 1.000,00 \text{ (incluso incidenza area esterna)} = \text{€ } 34.160,00$$

6.3.1 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che il garage non è assicurato contro i danni derivanti da



garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita del garage risulta:

$$V_v = € 34.160,00 - € 34.160,00 \times 0.15 = € 29.036,00$$

ed in c.t. € 29.000,00.

6.4 Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al

NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) similari, considerando nella stima la porzione di fabbricato in sottosuolo facente parte del sub 9, il valore attuale riferito alla superficie lorda risulta:

$$V_{\text{ufficio}} = \text{mq } 111,40 * €/\text{mq } 900,00 \text{ (incluso incidenza area esterna)} = € 102.960,00$$

6.4.1 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per regolarizzare le modifiche apportate rilevate in sede di sopralluogo, pari ad **€ 6.500,00**. Si ha:

$$V_{\text{att.}} = € 102.960,00 - € 6.500,00 = € 96.460,00$$

6.4.2 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che il locale in oggetto non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita del locale risulta:

$$V_v = € 96.460,00 - € 96.460,00 \times 0.15 = € 81.991,00$$

ed in c.t. € 82.000,00.

6.5 Unità a destinazione bottega in Catania p.zza S. Agata La Vetere, n. 4 al NCEU F. 69, part. 20462 sub 6.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo col metodo sintetico comparativo (confronto

ASTE GIUDIZIARIE®

diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) similari. Il valore attuale della bottega

riferito alla superficie lorda risulta:

$V_{\text{bottega}} = \text{mq } 31,20 * \text{€}/\text{mq } 1.500,00 \text{ (incluso incidenza area esterna e porzione ingresso comune)} =$

€ 46.800,00

6.5.1 (12.4.1) Valore di vendita.

ASTE GIUDIZIARIE®

Dalle informazioni assunte, emerge che la bottega non è assicurata contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita del garage risulta:

$V_v = \text{€ } 46.800,00 - \text{€ } 46.800,00 \times 0.15 = \text{€ } 39.780,00$

ed in c.t. € 40.000,00.

7. SUGGERIMENTI PER LA VENDITA.

Lo scrivente segnale in questa sede alcuni suggerimenti per la vendita, tenendo conto del ripristino delle originarie consistenze catastali e degli accorpamenti eseguiti nel corso degli anni. I possibili lotti da individuare sono:

7.1 LOTTO 1.

Appartamento al 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 8.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$V_v = \text{€ } 172.638,19 - \text{€ } 172.638,19 \times 0.15 = \text{€ } 146.742,46$

ed in c.t. € 147.000,00

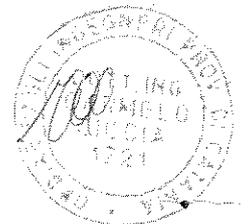
7.2 LOTTO 2.

Il lotto 2 è costituito da:

Appartamento 2° piano rispetto alla via Garofalo, al N.C.E.U. foglio 69, part.4096, sub 9.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

c.t. € 177.000,00



Per aumentare il valore delle consistenze catastali modificate, si consiglia di accorpate la consistenza in sottosuolo del sub 9, con la consistenza del sub 4, e la consistenza del sub 6. La planimetria catastale reperita dallo scrivente evidenzia l'originaria consistenza del sub 2, costituito dal sub 6 e dal sub 4. In tal modo si evita di ripristinare la consistenza unitaria e si evita l'interferenza dell'accesso comune al sub 4 e sub 6. In questo modo si incrementa il valore stimato di circa il 15%. Si evidenzia che nella stima del sub 4 è stata considerata la superficie in sottosuolo del sub 9. Si ha:

Locale ufficio a piano terra con accesso da cortile interno, su piazza Sant'Agata La Vetere, civ. 4 al

NCEU F. 69, part. 20462 sub 4.

Il valore di vendita dell'ufficio:

ed in c.t. **€ 82.000,00**.

Unità a destinazione bottega in Catania piazza Sant'Agata La Vetere, n.4 al NCEU F. 69, part. 20462 sub 6.

Il valore di vendita della bottega risulta:

in c.t. **€ 40.000,00**

L'incremento di valore ottenuto dalla vendita abbinata risulta:

$V_{vendita} = (\text{€ } 82.000,00 + \text{€ } 40.000,00) * 1.15 = \text{€ } 140.300,00$

VALORE DEL LOTTO 2:

$V_{lotto\ 2} = \text{€ } 177.000,00 + \text{€ } 140.300,00 = \text{€ } 317.300,00$

7.3 LOTTO 3.

Garage con accesso da cortile su piazza Sant'Agata La Vetere civ. 4, al NCEU F. 69, part. 20462 sub 1.

Il valore di vendita del garage risulta:

in c.t. **€ 29.000,00**.

8. CONCLUSIONI.

Alla luce di quanto esposto nei superiori paragrafi, si trasmettono in allegato alla presente l'allegato n. 2, che sostituisce quello della Relazione Peritale, poiché definisce in maniera dettagliata le consistenze dei sub originari, individua i mini appartamenti realizzati, ecc. In allegato alla presente lo scrivente

suggerisce gli accorpamenti delle unità immobiliari ai fini della vendita, organizzati in maniera da evitare frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari, per la cui definizione serve la dichiarazione di conformità urbanistica.

Si allegano alla presente:

- 1) Documentazione fotografica completa;
- 2) Ortofoto e rilievo delle unità immobiliari, in Catania, via Garofalo N. 15, piazza S. Agata La Vetere;
- 3) Planimetria originaria del sub 2;
- 4) Planimetria catastale sub 2 con indicazione dei sub 4 e sub 6 derivati;

Catania 24/3/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Carmelo Ciccia