

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 436/2021**

COPIA IN CHIARO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ARCH. SALVATORE SPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE® APRILE 2025



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Primo sopralluogo. - 2.2. Risposte ai quesiti. - 2.3.1. Quesito a). - 2.3.2. Quesito b). - 2.3.3. Quesito c). - 2.3.4. Quesito d). - 2.3.5. Quesito e). - 2.3.6. Quesito f) - 2.3.7. Quesito g). - 2.3.8. Quesito h). - 2.3.9. Quesito i). - 2.3.10. Quesito j). - 2.3.11. Quesito k). - 2.3.12. Quesito l). - 2.3.13. Quesito m). - 2.3.14. Quesito n). - 2.3.15. Quesito o). - 2.3.16. Quesito p). - 2.3.17. Quesito q). - 3. Conclusioni.

Ill.mo G.E. Dr.ssa Maria Angela CHISARI del Tribunale di Catania.

1. PREMESSA

Con *Ordinanza*, pronunciata in data 09/12/2024, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto *Dott. Arch. Salvatore Sposito*, con Studio Tecnico in San Giovanni La Punta, Via Balatelle n.18/A, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n. 1349, *Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* iscritta al n.436/2021 del Reg. Es. Imm., promossa da - *Prelios Credit Servicing Spa* contro [REDACTED] lo ha invitato a redigere una C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno, con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) *accerti l'esatta provenienza, dell'i beni/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli*



estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti, per i fabbricati, la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40,6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l) elenchi ed individui i beni, **evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riferimento al **singolo bene**, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m) determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali **prezzi di mercato**, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- n) indichi l'opportunità di procedere alla **vendita in unico lotto o più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni



ASTE
GIUDIZIARIE®

vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.com
PEC: salvatosposito@studiolegali.it





Gli immobili iscritti della presente procedura esecutiva sono ricadenti nel Comune di Catania (CT), e precisamente appartamento ubicato al numero civico 29 di via Sottile. Il suddetto immobile è identificato all'Ufficio del Territorio di Catania con i seguenti dati:

1. *Appartamento per civile abitazione (via Sottile n.29) - 2° piano, censito al N.C.E.U. al fg.69 part. 8448 - sub.16 - Cat. A/2 - Consistenza 4 vani;*



Il sottoscritto, a seguito di conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni presso gli immobili di cui in premessa, e precisamente:

- n.1 sopralluoghi per accertarne le caratteristiche reali e la consistenza;
- n.1 Ispezioni c/o l' *Agenzia del Territorio di Catania*, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- n.1 ispezioni c/o la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania* per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa;
- n.1 ispezioni con accesso agli atti c/o l' *Ufficio Tecnico del Comune di Catania*, per valutare le pratiche edilizie riguardanti i beni di cui in premessa (verifica titolo abilitativo; ricevere informazioni relative alla presenza di eventuali istanze di sanatoria o progetti in atto.





2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1. SOPRALLUOGO

Previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata vengono convocate le parti in causa presso gli immobili oggetto di esecuzione. Viene fissato per il giorno 27.01.2025 il sopralluogo per gli immobili ubicati nel Comune Catania, in via Sottile n.29 (fg.69 - part.8448 - sub.16), al fine di prenderne visione e rilevarne le caratteristiche.

Al suddetto sopralluogo è presente la sig.ra [REDACTED] proprietaria ed eseguita, mentre per la parte creditrice non è presente nessuno.

Per i dettagli delle operazioni peritali si rimanda al Verbale di Sopralluogo allegato alla presente.



2.2. RISPOSTE AI QUESITI

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare riportato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n.436/2021 è il seguente:

- ***Appartamento per civile abitazione (via Sottile n.29) - 2° piano, censito al N.C.E.U. al fg.69 part. 8448 - sub.16 - Cat. A/3 - Consistenza 4 vani;***





2.3.1. QUESITO a)

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

DATI CATASTALI

All'immobile oggetto d'esecuzione, corrispondono i seguenti **dati catastali**:

IMMOBILE - fg. 69 - part. 8448 - sub.16

VISURA DEL 24.01.2025

COMUNE DI CATANIA - INTESTATARI: ESECUTATI



Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
69	8448	16	A/3	3	4 vani	74 mq	euro 444,15

Confini

L'immobile confina a nord con area su via Sottile, ad est e sud con proprietà di terzi, ad ovest con area su via Porta di Ferro.



2.3.2. QUESITO b)

(...) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.**

I dati riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione della procedura n.436/2021 sono corretti e vi è corrispondenza tra gli atti.





2.3.3. QUESITO c)

(...) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno, con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Allo stato attuale l'intestazione dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 69 - particella 8448 - sub. 16, secondo quanto riportato al catasto fabbricati e nell'atto di pignoramento, risultano:

• **All'esecutata:**

Sig.ra [REDACTED] - Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1



2.3.4. QUESITO d)

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

Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al fg.69 - part.8448 - sub.16;

è stato rilevato quanto segue:

- **Trascrizione del 28/01/2000 - nn.3184/2386 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Notaio Lazzara Salvatore - Rep. 86113 del 20/01/2000 a favore di [REDACTED]**
- **Trascrizione del 02/11/2006 - nn.71012/41205 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Notaio Pittella Arturo - Rep. 77894/4897 del 31/10/2006 a favore di [REDACTED];**
- **Iscrizione del 02/11/2010 - nn. 71013/20067 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Notaio Pittella Arturo**



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Rep. 77898/4898 del 31/10/2006 a favore di Banca Popolare di Novara Società per Azioni contro [REDACTED];

- **Trascrizione del 07/12/2010 - nn.65628/41547 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Ufficio del Registro - Rep. 12/529 del 06/08/2008;**
- **Trascrizione del 27/11/2010 - nn.65941/49152 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Ufficio del Registro - Rep. 8/3493 del 08/07/1999;**
- **Trascrizione del 03/09/2021 - nn.39998/30276 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Corte D'Appello di Catania - Rep. 4731 del 23/06/2021 a carico di [REDACTED].**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3.5. QUESITO e)

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

La documentazione per l'espletamento della C.T.U. risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3.6. QUESITO f)

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

Dalla rilevazione ipotecaria facenti capo alla *Conservatoria dei Registri di Catania*, si rileva che sul bene **consisto al N.C.E.U.** - (fg.69 - part.8448 - sub.16) **gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Iscrizione del 02/11/2010 - nn. 71013/20067 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Notaio Pittella Arturo**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Rep. 77898/4898 del 31/10/2006 a favore di Banca Popolare di Novara Società per Azioni contro [REDACTED];

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Trascrizione del 03/09/2021 - nn.39998/30276 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Corte D'Appello di Catania - Rep. 4731 del 23/06/2021 a carico di [REDACTED].**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3.7. QUESITO g)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esatti e corrispondenti con le risultanze catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La planimetria catastale del cespite risulta essere difforme dall'elaborato grafico (planimetria catastale) depositato All'Agenzia del Territorio di Catania sia per una differente distribuzione degli ambienti interni sia per la costruzione di un piano in sopraelevazione costruito abusivamente all'interno di una porzione della superficie totale dell'unità immobiliare, come indicato negli schemi grafici redatti dal sottoscritto e riportati nella presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.com
PEC: salvatosposito@comunicazione.it





2.3.8. QUESITO h)

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



L'immobile identificato con la tipologia di appartamento, ubicato nel Comune di Catania in via Sottile n.29, e censito al N.C.E.U. di Catania al **fg.69 - part.8448 - subalterno 16**, ricade all'interno della zona "A"- *Centro Storico*"- artt.21 delle N.A del P.R.G. vigente, approvato con Decreto presidente della Regione Siciliana n.166-A del 28-06-1969 e pubblicato nella G.U. n.55 dell'8-11-1969 e successiva variante con D.D.G. dell'ARTA n.950 del 17-09-2009.



Di seguito si riporta uno stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. relativa alla zonizzazione dell'area in cui ricadono i cespiti:

ART. 10 - "ZONA A"

ART. 10

ZONA «A»

Nella zona classificata con la lettera A nel P.R.G. non sono consentite le destinazioni d'uso seguenti:

- 1) uffici pubblici statali e parastatali o locali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza di interesse nazionale, provinciale o cittadino, fatta eccezione per le sedi commissariali di pubblica sicurezza, di stazioni di carabinieri, posti di pronto soccorso, delegazioni comunali e simili;
- 2) sedi di banche, di grandi società, di istituti che svolgono preminente attività a diretto contatto con il pubblico, fatta eccezione di succursali e agenzie sempre che non ospitino più di 20 dipendenti;
- 3) grandi magazzini di vendita e supermercati con superficie accessibile al pubblico superiore a mq. 250;
- 4) sedi di giornali quotidiani e stabilimenti editoriali;
- 5) sedi di alberghi, pensioni di capacità superiore a 50 posti letto; possono tuttavia essere consentiti alberghi sino a 100 posti letto quando dispongono di una capacità di parcheggio proprio di mq. 5 per ogni posto letto.
- 6) edifici per spettacoli teatrali e cinematografici salvochè non dispongono di capacità di parcheggio proprio di mq. 2 per ogni posto;
- 7) laboratori, fabbriche ed officine, anche per attività artigianali, che siano in contrasto con le caratteristiche del centro storico.

Sono ammesse invece le sedi di studi professionali, negozi di qualsiasi tipo purché consoni all'ambiente e purché non comportino alterazioni estetiche negli edifici che li accolgono, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggi, sedi di musei, di circoli, di attività culturali e simili.

In detta zona sono ammessi solo gli interventi di restauro, di ripristino, di risanamento conservativo, i quali dovranno essere attuati, secondo comprensori determinati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, nel limite minimo di un intero isolato, nei quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie.



Detti comprensori saranno individuati in sede di redazione dei piani particolareggiati esecutivi di risanamento conservativo, intesi a conservare non solo i monumenti, ma le caratteristiche ambientali ed il quadro urbano, ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni.

Tali piani debbono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque nere.

I privati singolarmente o riuniti in Consorzio anche mediante la costituzione di un comparto, ai sensi dell'art. 23 della legge 17 Agosto 1942, sempre nel rispetto dei criteri informativi enunciati, potranno proporre analoghi progetti di risanamento, restauro e ripristino nell'ambito minimo di un isolato o per parti organiche di isolato, secondo il giudizio del Comune sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di normale manutenzione.

Per quanto concerne le previsioni di P.R.G. per nuove attrezzature quali mercati, scuole e servizi collettivi in genere, dovranno essere compilati piani particolareggiati per le zone interessate. Tali piani dovranno stabilire le dimensioni e la configurazione delle attrezzature nonché determinare l'assetto e la destinazione edilizia di tutta l'area compreso i necessari parcheggio, compatibilmente con la necessità di inserimento nel restante tessuto urbano.

Tutti i progetti di restauro e di ripristino, nonché i piani particolareggiati devono essere sottoposti al benessere della Soprintendenza competente.

2.3.9. QUESITO i)

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

L'immobile, censito al N.C.E.U. al fg.69 - part.8448 - sub.16, è inserito al piano secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra costruito prima del 1967, come si evince dalla dichiarazione riportata nell'atto di compravendita del 28/01/2000 - nn.3184/2386. La costruzione ricade all'interno della Zona "A" del PRG di Catania e dalle caratteristiche tipologiche e architettoniche si può dedurre che la costruzione è antecedente al 1939, data riportata nella planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE

catastale. L'edificio, che si sviluppa ad angolo tra la via Sottile e la via Porta di Ferro, è inserito all'interno di un isolato di forma rettangolare sul quale insiste un'edilizia compatta di edifici, con esigui cortili interni, costruiti in muratura con un massimo di tre elevazioni fuori terra.

Nell'abaco delle tipologie del centro storico sono classificati come "A4" - *Edifici plurifamiliari di tipo borghese, villini, edifici "programmati", tipologie non ben definibili* - Edifici presenti in maniera diffusa nel tessuto urbano storico con caratteristiche tipologiche ricorrenti, di modesto valore storico-testimoniale, spesso privi di elementi architettonici di pregio. Nel caso specifico trattasi di un palazzetto d'affitto prevalentemente a più elevazioni, con uno o due appartamenti per piano, caratterizzato da ingresso o androne di modeste dimensioni con chiostrina interna, probabilmente derivante dalla sommatoria ed evoluzione tipologica della casa "terrana" con ampliamenti in senso verticale che hanno sviluppato nel tempo una configurazione unitaria di palazzo.

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto presso l'immobile pignorato sono state rilevate alcune difformità di natura urbanistica quali la modifica della suddivisione interna e la costruzione di un piano, all'interno della zona ovest dell'unità immobiliare, sul quale insistono diversi nuovi ambienti. Per tali interventi non risulta agli atti alcun progetto, richiesta di autorizzazione, o pratica di sanatoria; pertanto, l'intervento descritto risulta del tutto abusivo.

In allegato alla presente relazione la planimetria dello stato di fatto con le indicazioni degli interventi di trasformazione che hanno

ASTE
GIUDIZIARIE



comportato un aumento della superficie utile e la modifica della cubatura originaria del cespite.



2.3.10. QUESITO j)

(...) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40,6^ comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Attualmente non esiste alcun procedimento amministrativo o sanzionatorio in capo agli immobili inseriti nell'atto di pignoramento, né acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali per gli stessi beni.

La distribuzione interna dello stato di fatto non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Tali modifiche, rilevate dal sottoscritto durante le operazioni peritali, sono relative alla demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature interne e pertanto non costituiscono grave abuso edilizio ma lieve difformità che può essere sanata da un punto di vista amministrativo.

Per la realizzazione di tali opere sarebbe stato necessario presentare per i lavori interni un'istanza di comunicazione preventiva, oggi modificata con la Legge 73 del 2010 in "CILA - *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata*".



Relativamente alle opere edilizie realizzate in assenza di comunicazione preventiva, lavori interni quali: la demolizione di tramezzature interne, la collocazione di infissi, *il rifacimento dei servizi igienici e degli impianti in generale, collocazione di nuova pavimentazione, opere di tinteggiatura, ecc...*, non sono configurabili come abusi in quanto interventi di manutenzione ordinaria ma comunque soggetti a comunicazione preventiva nei confronti dell'ufficio Tecnico Comunale. Tale istanza, che non risulta essere stata mai presentata, presuppone contestualmente una relazione da parte di un professionista abilitato che asseveri la conformità dei lavori alle norme urbanistiche e al regolamento edilizio comunale, ai sensi dell' ex art.9 - (opere interne) - della **Legge Regionale n. 37 del 10.08.1985** e successivo **DPR n.380/2001 (Testo unico dell'Edilizia)**, modificato dalla **Legge n. 73** che nel **2010** introduce la "CILA" - **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**, strumento normativo finalizzato a realizzare interventi di **manutenzione straordinaria**, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

La legge n.164 del 2014 (conversione del cosiddetto decreto Sbocca Italia - DL.133/2014) ha innalzato **la sanzione per il mancato rispetto delle norme relative alla comunicazione di inizio lavori per gli interventi minori, da 258,00 a 1.000,00 euro**, (di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001) il costo previsto dall'Ufficio Tecnico Comunale per il caso specifico.

I costi relativi alla regolarizzazione delle difformità interne rilevate sono i seguenti:

- *Sanzioni amministrative per la mancata presentazione della CILA*
= € **1.000,00** (euro mille/00)
- *relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione (CILA), che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle*

ASTE
GIUDIZIARIE®

norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti;

- *aggiornamento catastale relativo alle difformità presenti sull'immobile da presentare all'Agenzia del Territorio.*

Tali prestazioni professionali complessivamente sono valutate nella misura di €. **2.000,00** ca. (comprensivi di IVA e Cassa di Previdenza).

Il costo complessivo, considerando le sanzioni amministrative, i versamenti e le spese professionali (comprensivi di IVA e Cassa di Previdenza), risulta essere pari a €. **3.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relativamente alle opere più sostanziali realizzate in difformità alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, datata 09.12.1939, il sottoscritto ha rilevato in sede di sopralluogo la presenza di un piano soprastante realizzato dall'esecutata nel 2014 senza la presentazione di alcun progetto e richiesta di autorizzazione. La superficie del piano, di circa 34 mq, occupa la porzione ovest dell'unità abitativa, quindi oltre il 50% della superficie complessiva prevista dalla normativa. Il solaio è stato realizzato attraverso l'utilizzo di tavolato in legno, sormontato da un pavimento in laminato effetto parquet di colore chiaro, sostenuto da una orditura di pilastri ancorati a travi principali e secondarie in legno di sezione quadrata verniciato. I pilastri sono distribuiti al centro del nuovo unico vano principale, adibito a cucina-pranzo e zona notte, e lungo le pareti perimetrali. L'intradosso del solaio è rivestito con lastre di cartongesso tinteggiate di colore bianco mentre sull'estradosso sono state costruite tramezzature per delimitare ambienti destinati alla zona notte tra cui una cameretta con un piccolo ripostiglio, una camera matrimoniale e un bagno. Questi ultimi due ambienti sono illuminati e aerati da lucernari in legno inseriti all'interno dei controsoffitti in cartongesso che seguono, con la loro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

inclinazione, la pendenza della copertura a falde, ad eccezione dell'intradosso del corridoio centrale che è a giacitura piana. L'altezza originaria dell'unità immobiliare, suddivisa in origine in due vani da una parete demolita durante i lavori di ristrutturazione, è di 4,20 m, così come riportata nella planimetria catastale. Attraverso la demolizione dell'originaria copertura a "volta", realizzata in gesso incannucciato, secondo il tradizionale sistema costruttivo, è stato possibile utilizzare il sottotetto per ricavare un'altezza utile di 2,78 metri per il piano soprastante e 2,70 metri per il piano sottostante.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'intervento sopra descritto ha determinato un aumento della superficie utile e della cubatura e di conseguenza del carico urbanistico configurandosi come un intervento sostanziale e con requisiti difformi dal regolamento Edilizio Comunale. Infatti, l'art.161 definisce il "Soppalco" come: *... "superficie ottenuta mediante l'interposizione in uno spazio chiuso di una struttura orizzontale di dimensioni non eccedenti il 50% della superficie del locale interessato su cui si apre"*, quindi *... "aperto da almeno un lato e dotato di balaustra"*. Di solito, la separazione tra il soppalco e lo spazio sottostante avviene attraverso parapetti di varie tipologie, come ringhiere, pannellature o muretti. Senza l'affaccio su uno spazio aperto non si configura più un soppalco, ma la creazione di un solaio con uno o più vani interni chiusi perimetralmente.

ASTE
GIUDIZIARIE

Lo stesso articolo prescrive che *... "il soppalco non può essere utilizzato per attività che prevedano la presenza umana continuativa"*. Quindi, per la configurazione attuale, il soppalco realizzato presenta le caratteristiche di un piano autonomo collegato al piano sottostante con una rampa di scale, privo di aperture e con

ASTE
GIUDIZIARIE



una superficie che occupa l'intera porzione degli ambienti sottostanti, superando del 50% quella complessiva dell'unità immobiliare.

Anche se le altezze rilevate in sede di sopralluogo rispettano le prescrizioni previste dalla normativa, la quota originaria dei vani è stata modificata attraverso la demolizione della copertura a "volta" preesistente che ha permesso di utilizzare il sottotetto che è di proprietà condominiale e non privata, utilizzando cubatura non prevista rispetto a quella originaria. Tale intervento ha comportato modifiche non solo dal punto di vista urbanistico ma anche storico-paesaggistico tenendo conto che l'ubicazione dell'edificio ricade all'interno della zona "A" centro storico del Comune di Catania. Difatti la trasformazione morfologica dello spazio interno con la demolizione dell'originaria copertura e la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto sono interventi edilizi finalizzati al rilascio del parere da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, che ad oggi non risulta essere mai stata richiesta.

La costruzione di un solaio, anche se in legno, deve, inoltre, rispondere a requisiti strutturali e antisismici in quanto determina variazioni statiche sulle condizioni originarie dell'edificio, considerando che oltre al peso del nuovo solaio si sommano i carichi permanenti della struttura di sostegno e degli ambienti soprastanti (tramezzature, arredi, impianti e rifiniture). Pertanto, sarebbe stato necessario effettuare una verifica strutturale sia rispetto al solaio del piano inferiore che sull'interno edificio e presentarla all'Ufficio del Genio Civile, ente preposto al controllo e al rilascio di attestazioni di conformità sulle opere edilizie al fine di garantirne la sicurezza e l'idoneità all'uso.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto è emerso, inoltre, che la camera da letto matrimoniale e il bagno, ubicati nella porzione est dell'unità immobiliare e la cameretta posizionata sul piano di nuova costruzione, essendo privi di aperture, non presentano i requisiti aeroilluminanti previsti dalla normativa vigente. Anche gli altri ambienti del piano superiore, nonostante la presenza di due lucernari, non soddisfano i rapporti tra superficie utile, cubatura e superficie finestrata, pertanto, sarebbe necessario variare l'attuale destinazione d'uso o la configurazione dei suddetti ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal colloquio effettuato dal sottoscritto con l'Ufficio Tecnico Comunale è emersa la difficoltà di poter sanare gli abusi rilevati non potendo applicare né il procedimento semplificato relativo all'Art. 36 - Bis TUE - D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto "Salva Casa") né la "classica" doppia conformità urbanistica di cui al D.L. art. n. 36 DPR n. 380/01. Il procedimento semplificato relativo all'Art. 36 - Bis TUE - D.L. 69/2024, sanatoria subordinata comunque al pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore di mercato dell'immobile conseguente agli interventi (in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro), è riservata a parziali difformità, opere realizzate in assenza di SCIA semplice e variazioni essenziali, per le quali basta la conformità urbanistica oggi e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'intervento. Analogamente non si ritiene applicabile la doppia "classica" conformità urbanistica di cui al D.L. art. n. 36 DPR n. 380/01, poiché considerando che le opere abusive realizzate non sono conformi né alla normativa al tempo della loro realizzazione (circa 10 anni), né alla normativa vigente, viene a mancare il primo presupposto per l'applicazione del suddetto articolo (sanatoria ordinaria). Infatti ai fini dell'applicabilità dell'art. 36 DPR

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

380/2001 «il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda»), la conformità deve essere doppia, dovendosi necessariamente sussistere tanto avuto riguardo alle norme vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso quanto a quelle vigenti al momento di presentazione della domanda di permesso di costruire in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE

Gli artt. 33 e 34 del testo unico edilizio (DPR 380/2001) introducono la sanzione pecuniaria in sostituzione della demolitoria e sanciscono che è necessario quantificare la sanzione pecuniaria secondo il costo di produzione dell'edificio che avviene soltanto in base alle disposizioni della legge 392/1978 (legge sull'equo canone).

ASTE
GIUDIZIARIE

Entrambi gli articoli menzionati contemplano, infatti, la "fiscalizzazione" dell'illecito solo come un'opzione eventuale nel caso in cui le opere abusive non siano demolibili. Nel caso in cui la demolizione potrebbe danneggiare la parte dell'edificio costruita regolarmente, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può infliggere una sanzione:

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione [...]

ASTE
GIUDIZIARIE

Anche i suddetti articoli possono considerarsi inapplicabili in quanto il ripristino dello stato dei luoghi si può effettuare senza creare pregiudizio al fabbricato.

Pertanto, per i motivi su esposti il sottoscritto ritiene necessaria la messa in pristino dei luoghi attraverso la demolizione del piano



soppalcato con tutte le strutture annesse, sia quelle relative al sostegno e ancoraggio del solaio (travi e pilastri in legno) che delle costruzioni realizzate sull'estradosso del medesimo solaio (tramezzature, controsoffitti, impianti e sanitari, accessori e rifiniture).

Il costo dell'intervento di demolizione e messa in pristino dello stato originario è stato stimato prudenzialmente in € 12.000,00.



2.3.11. QUESITO k)

(...) accerti *se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

L'unità immobiliare, appartamento posto al piano terzo di via Sottile n.29 presso il Comune di Catania, censito al fg.69 - part. 8448 - sub.16, è attualmente abitato dall'esecutata e dalla madre.



2.3.12. QUESITO l)

(...) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e- per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



Descrizione generale del contesto insediativo

Gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al catasto fabbricati con il fg.69 - part. 8448 - sub. 16, è ubicato alla terza elevazione fuori terra (piano secondo) di un fabbricato con ingresso, carrabile al civico n.29 di via Sottile presso il Comune di Catania. Il suddetto edificio è posizionato nel quartiere della "Civita" a nord-est del capoluogo etneo, identificato dallo strumento urbanistico vigente zona "A"- *Centro Storico*". Il lotto di terreno, di forma rettangolare, nel quale è inserito il fabbricato è costituito da un'edilizia compatta, con esigui cortili interni, di edifici fino a tre elevazioni costruiti in muratura.

La **Civita** è un quartiere della zona sudorientale della città di Catania, facente parte della I Circoscrizione (già I Municipalità, quella del Centro Storico). Esso confina a nord-est con Santissimo Sacramento Ritrovato, a nord-ovest con il quartiere Agnonella, ad ovest con il quartiere Duomo di Catania o Terme Achilliane - Piano di San Filippo, a sud e a est è delimitato dagli "Archi della Marina" il viadotto della ferrovia Messina-Siracusa costruito dopo l'Unità d'Italia. Il quartiere si estende su un'area che comprende un dedalo di strade e piazze del centro storico di Catania. Tra le strade più importanti del quartiere si ricordano il tratto basso della Via Vittorio Emanuele II, che inizia il proprio percorso in Piazza dei Martiri ed attraversa quella che è una delle piazze principali del quartiere, la Piazza Mario Cutelli ubicata alle spalle dell'edificio di via Sottile.

Nel 1833, a seguito dell'epidemia di colera che colpì l'antico quartiere, l'amministrazione comunale dovette provvedere ad elaborare un importante piano di risanamento del quartiere, con la realizzazione di alcune strade larghe, tra le quali Via Porta di Ferro





sulla quale si affaccia parte del fabbricato di via Sottile e dell'unità immobiliare pignorata.

Alla Civita, significativa è la presenza di edifici nobiliari e religiosi di notevole pregio storico e architettonico.

Per la vicinanza con il porto, principale attività economica degli abitanti della Civita è sempre stato e lo è ancora quello della pesca.

Per quanto riguarda i trasporti pubblici il quartiere è servito da poche linee di bus urbani gestiti da AMT.



Sull'area dell'antico quartiere nel 2018 la giunta comunale ha approvato un progetto per la riqualificazione degli spazi pubblici e il collegamento funzionale al Porto di Catania nato da una partnership tra Comune di Catania, Città Metropolitana di Catania e Autorità di sistema Portuale del Mare della Sicilia Orientale fissate da una convenzione. Il progetto prevede la ripavimentazione della strada Via Porta di Ferro e la sua pedonalizzazione con la collocazione di quattro moduli, attrezzati con elementi di arredo, piante e illuminazione integrativa, distribuiti lungo lo sviluppo della strada e individuati da un diverso disegno della pavimentazione, un *continuum* pedonale protetto e più efficace rispetto alle "isole" attuali, che garantirebbe allo stesso tempo la funzione di ingresso alla città per chi proviene dal porto. Via Porta di Ferro, infatti, sorge di fronte alla cinta portuale, perpendicolare ad essa, ed è in asse col magnifico prospetto del Convitto Cutelli. Qui sorgeva una delle antiche porte della città (da cui il nome), funzione che potrà riprendere a svolgere, naturalmente in chiave moderna e turistica.



Il fabbricato, identificato al catasto fabbricati al fg.69 - part.8448 - sub. 16, è destinato a civile abitazione per i due piani in elevazione e ad attività commerciale per le botteghe al piano terra. Nell'abaco delle tipologie del centro storico è classificato come "A4" - *Edificio plurifamiliare di tipo borghese, villini, edifici "programmati", tipologie non ben definibili* - edifici presenti in maniera diffusa nel tessuto urbano storico con caratteristiche tipologiche ricorrenti, di modesto valore storico-testimoniale, spesso privi di elementi architettonici di pregio.

Il prospetto del fabbricato si sviluppa tra la via Sottile, con ingresso principale al civico n.29 e la via Porta di ferro. Il piano terra presenta fino alla fascia del primo piano un bugnato geometricamente regolare scandito da linee orizzontali, utilizzato analogamente per rivestire a tutta altezza l'angolo del fabbricato. La superficie dei due piani superiori è rivestita dall'intonaco originario, in mediocri condizioni conservative, intervallata da fasce marcapiano in pietra chiara, mentre un cornicione perimetrale aggettante completa il disegno della facciata. I balconi sono sorretti da sottomensole in pietra sormontati da ringhiera metallica, mentre le aperture (principalmente porte-finestre) sono delimitate da modanature in pietra, alcune delle quali recentemente tinteggiate di bianco. La copertura è a due falde inclinate rivestite da coppi siciliani.

L'ingresso principale ai piani primo e secondo è ubicato al civico 29 di via Sottile, un vicolo che collega la via Salvatore Calì alla parallela via Porta di Ferro. Il portone, ubicato su due gradini aggettanti dal prospetto, è realizzato in metallo e presenta un arco





soprastante delimitato da una grata metallica. Dal suddetto portone si accede al corpo scale che è privo di ascensore. L'interno, intonacato di bianco e tinteggiato di grigio nella parte basamentale, si presenta in pessime condizioni manutentive con evidenti distacchi di materiale, macchie ed efflorescenze, analogamente ai gradini delle scale che sono rivestite, nella prima rampa in marmo e nella rampa del piano secondo, in pietra scura originaria che risulta notevolmente usurata.



Unità immobiliare - appartamento al piano secondo (fg. 69 - part.8448 - sub.16)

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al fg.69 - part.8448 - subalterno 16, è costituita da un appartamento al piano secondo con accesso dal corpo scale dell'edificio, attualmente a tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Catania in via Sottile n.29.

Attualmente risulta catastata con una consistenza di 4 vani. La planimetria di forma rettangolare, si sviluppa sull'asse est-ovest.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, presenta quattro ambienti simmetrici suddivisi da due pareti, costruiti lungo l'asse est-ovest, una delle quali interamente demolita a favore dell'attuale distribuzione. La demolizione ha interessato anche il piccolo bagno ubicato sul lato est sull'area dell'attuale cucina sulla quale è stata realizzata una finestra abusiva. L'attuale configurazione è frutto di un intervento di ristrutturazione effettuato nel 2014 e non autorizzato dagli Enti competenti.

Dalla porta di ingresso, realizzata in legno di discreta fattura, si accede ad un piccolo disimpegno, illuminato da una porta-finestra con balcone prospiciente la via Sottile, che separa simmetricamente due distinte zone. La prima conduce ad un vano adibito a cucina e in



ASTE
GIUDIZIARIE

successione ad una camera da letto con bagno annesso dotato di tutti gli apparecchi sanitari, compreso un box doccia ricavato all'interno di un a piccola nicchia retrostante. La seconda zona, ubicata dalla parte opposta del corridoio di ingresso, è costituita da un ampio vano destinato sia a zona notte che a zona pranzo con una seconda cucina componibile installata sulla parete sud. Il nuovo ambiente è servito da tre balconi, due prospicienti via Porta di Ferro, e il terzo prospiciente via Sottile. L'ingresso di quest'ultimo balcone è stato modificato abusivamente, attraverso la costruzione di un muretto, allo scopo di creare una finestra. All'interno del medesimo vano è stata ricavata una lavanderia che occupa parte di un sottoscala laterale, della superficie di circa 3 mq, dotata di apparecchi sanitari e pilocchia. Accanto al suddetto servizio è stata costruita una rampa di scale, rivestita da lastre di marmo, che collega al piano superiore di nuova costruzione, altro importante intervento edilizio non autorizzato che ha comportato un aumento della superficie utile di circa 34 mq. Il solaio, realizzato in legno e interamente pavimentato, è sostenuto da una struttura costituita da pilastri e travi in legno squadrati e rifiniti. Il piano superiore è costituito da un corridoio che disimpegna tre ambienti: una camera da letto, una seconda camera più piccola e un bagno, dotato di apparecchi sanitari e box doccia. Gli ambienti sono illuminati da lucernari ricavati sul solaio di copertura, e presentano un'altezza media di circa 2,78 cm.

Le porte interne sono in legno tamburato o in vetro decorato di buona fattura, e versano tutte in ottime condizioni. Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro monocamera con scuri del medesimo colore inseriti con l'intervento di ristrutturazione del 2014.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

I nuovi bagni presenti sia al piano soppalcato che al piano principale dell'unità immobiliare, precedentemente descritti, sono dotati di tutti gli apparecchi sanitari e con allaccio idrico funzionante, come per le due cucine e la lavanderia al piano sottostante.

Le condizioni generali relative alle rifiniture interne sono buone essendo l'immobile ristrutturato da pochi anni.

Le pareti degli ambienti principali sono intonacate al civile e decorate con pitture decorative dai vari effetti di colore chiaro per la cucina, marrone come la parete della stanza da letto matrimoniale al piano principale, e rosa antico per l'ampio vano destinato a cucina e zona letto. Sono presenti controsoffitti di colore bianco al piano principale, scanditi, nell'ampio vano sopradescritto, dalle travi in legno del solaio in legno del piano soppalcato. Al piano superiore i controsoffitti, di colore bianco o grigio, sono orizzontali (corridoio) o in parte inclinati come negli altri ambienti.

La pavimentazione del piano principale (seconda elevazione dell'edificio) è costituita nel corridoio d'ingresso da piastrelle in gres porcellanato di formato rettangolare e colore grigio lucido. Il medesimo formato di colore chiaro satinato, posato "a correre", è presente nella cucina e nella camera da letto, mentre nell'ampio vano destinato a cucina-pranzo e zona letto (zona ovest) è presente un formato quadrato di colore chiaro posato in diagonale con fuga. Le pareti del bagno sono rivestite, per un'altezza complessiva di 2 m ca., da maiolica lucida di formato rettangolare, dai colori chiari, con posa regolare. Anche la cucina presenta un rivestimento parietale con maiolica di piccolo formato rettangolare di colore bianco con decori a mosaico nella parete laterale. La pavimentazione della lavanderia, sopraelevata di un gradino, è in gres e maiolica di piccolo formato

ASTE
GIUDIZIARIE

rispettivamente di colore viola e bianco con sottile fascia decorativa finale di colore rosso. I gradini della rampa di scale che collega i due livelli, piano principale e soppalco, sono rivestiti con marmo tipo "Botticino", mentre la ringhiera è in metallo di colore grigio scuro con inserti geometrici decorativi.

Il piano superiore di nuova costruzione è interamente pavimentato con un laminato "mdf" con effetto legno di colore chiaro, mentre il bagno è rivestito per tutta l'altezza delle pareti da maiolica di formato rettangolare di colore beige con inserti di decoro marrone. Il corridoio è tinteggiato con colori chiari, analogamente alla camera da letto matrimoniale che presenta un effetto spatolato e una parete di colore dorato, mentre la cameretta è tinteggiata, sia sul controsoffitto inclinato che sulle pareti, di grigio ad effetto spatolato. Le porte sono di buona fattura e sono in legno color ciliegio con partiture bugnate o in vetro.

I balconi del piano sottostante, delimitati da ringhiera metallica di colore grigio, sono rivestiti da piastrelle di formato rettangolare di colore rosso chiaro, posato a correre.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono stati realizzati a seguito dell'intervento di ristrutturazione che ha interessato l'intera unità immobiliare e sono perfettamente funzionanti, mentre per l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento sono utilizzati climatizzatori - pompa di calore a parete.

I rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo mostrano che la superficie residenziale dell'unità immobiliare (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma, per il piano terra, a circa 60 mq (superficie netta), mentre quella relativo al nuovo piano soppalcato, che risulta interamente abusiva, è

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





di mq 34 ca. La superficie commerciale di 74 mq ca. comprensiva dei cinque balconi prospicienti via Sottile e via Porta di Ferro. L'altezza interna per i due piani è rispettivamente di 2,70 misurata sotto l'intradosso del solaio e 2,78 m per il piano soprastante.

Computo delle superfici

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.). In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi. Nel caso specifico:
 - le terrazze e similari sono ponderate con un coefficiente pari a: o 15% qualora la superficie della singola terrazza sia superiore a 25 mq; o 25% in tutti gli altri casi (DPR 138/98).

Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base del rilievo metrico e arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), corrispondente alla planimetria originaria, sono di seguito riportate:



ASTE
GIUDIZIARIE

**Appartamento al piano rialzato - (fg.69 - part.8448 - sub.16)
(rilievo stato originario)**

- Ingresso: 2,50 mq
- Vano 1: 16,15 mq
- Vano 2: 17,70 mq
- Vano 3: 12,13 mq
- Vano 4: 10,42 mq
- Bagno: 1 mq

Superficie utile netta interna: 60 mq ca.

Superficie non residenziale (s.n.r.)

Per i balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze **siano comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

Pertanto, avremo:

– Superficie totale n.5 balconi = 6,50 mq

Superficie raggugiata quota eccedente balconi (fino a 25 mq) =
6,20 mq x 0,30% (fattore correttivo) = 2 mq ca.

Superficie lorda (commerciale): 72 mq

**Totale Superficie lorda (commerciale): 72 mq + 2 mq (n.5 balconi)
= 74 mq**

2.3.13. QUESITO m)

(...) determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Il valore stimato per il bene oggetto di espropriazione è stato determinato tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile, del periodo di costruzione dello stesso, dello stato di conservazione ed infine del reale andamento del mercato immobiliare a livello locale.

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per **capitalizzazione dei redditi** mediandolo, in seguito, con i valori medi rilevati dal mercato desunti dall'indagine svolta tramite colloqui con operatori immobiliari locali (fonti: *Tecno casa, Monti, Gabetti, Time, Sovim*) consultazioni di pubblicazioni di settore, dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, raffronti con trattative di vendita di immobili similari nella zona.



Appartamento al piano secondo - fg.69 - part. 8448 - sub.16

STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del *Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

– REDDITO NETTO

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo all'immobile, il valore medio di affitto è il seguente:





I valori relativi al 2° semestre 2024 secondo OMI e il Borsino Immobiliare variano in funzione di n.3 tipologie di abitazione: civili (fascia di maggiore pregio), di tipo economico normale (fascia intermedia) e di tipo economico scadente. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del grado di luminosità e panoramicità, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato, della tipologia edilizia, si è scelto di utilizzare la 2° fascia avente come tipologia: *“Abitazioni di tipo economico normale”* e di questa il valore massimo tra 3,2 €/mq/mese e 5,45 €/mq/mese, che rispecchia i dati reali del mercato locale attuale, trattandosi comunque di una zona centrale e storica del capoluogo etneo.

Partendo dal valore minimo il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** è con buona approssimazione di **€ 400,00**.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = € 400,00 \times 12 = € 4.800,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti



all'immobile quali:

- Spese di manutenzione
- Assicurazioni
- Imposte

quindi $Rn = Rl - S$ dove

$Rn =$ Reddito netto annuo

$S =$ Spese annue (20%) e dove

$$Rn = € 4.800,00 \times (1 - 0,20) = € 3.840,00$$

- TASSO DI CAPITALIZZAZIONE



Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi





che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: centralità, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale, densità abitativa del contesto; *Posizionali*: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

quindi $r = r' - c = 4\% - 1,10\% = 0,30\%$

tale valore correttivo (considerato mediamente peggiorativo), come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione di impianti, della localizzazione, che valorizza o meno l'appetibilità rispetto ad altre zone del territorio comunale.

– **VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula

$$Vm = R/r$$

dove Vm = Valore di mercato dell'immobile;
 R = Reddito annuale netto;
 r = Tasso di capitalizzazione;

quindi $Vm = € 3.840,00/0,030 = € 128.000,00$

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*abitazioni di tipo economico normale*) secondo i valori **OMI** relativi al Comune di Catania





Fascia/zona: *centrale: Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università, Piazza Dante, Etnea/Porta Garibaldi* - *Indice di zona: B1- Microzona catastale n.1*, è risultato compreso tra 900,00 €/mq e 1.300,00 €/mq che rappresenta il livello di maggiore pregio (stima 2° semestre 2024), mentre secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare* il prezzo per la tipologia di abitazioni - categoria "*Abitazioni civili - fascia media*", per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra 985,00 €/mq e € 1.597,00 €/mq.



Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare un **valore medio tra i valori indicati dalle quotazioni OMI e dal Borsino Immobiliare**, considerando come tipologia "*Abitazioni economiche normali*", che è in linea con le **caratteristiche dell'immobile e quelle reali di mercato**.



Applicando alla consistenza dell'immobile un valore medio di € **1.300,00/mq**, (valore del mercato immobiliare locale) si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = 1.300,00 \text{ €/mq} \times mq \text{ 74,00} = \text{€ } \mathbf{96.200,00}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\text{€ } 128.000,00 + \text{€ } 96.200,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{112.000,00} \text{ in c.t.}$$



Considerata la **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto** (riduzione ivi individuata nella misura del **15%** del suddetto valore), avremo il seguente importo:



ASTE
GIUDIZIARIE®

– **Immibile** (appartamento censito al fg.69 - part. 8448 - sub.16)
= € 112.000,00 - 0,15% = € 95.000,00 in c.t.

A tale importo occorre decurtare le spese necessarie per regolarizzare le piccole difformità rilevate dal sottoscritto (distribuzione interna difforme da quella originaria), tra sanzioni e onorario di un tecnico iscritto all'albo professionale, che sono state calcolate nella misura di circa € 3.000,00 e quelle necessarie alla demolizione e alla messa in pristino della distribuzione interna e configurazione spaziale originaria (comprensivo del trasporto a rifiuto e degli oneri di discarica) stimata prudenzialmente in € 12.000,00.

Pertanto, possiamo considerare un importo complessivo di € 15.000,00 da detrarre al valore di mercato ricavato.

Totale importo = € 95.000,00 - € 15.000,00 = € 80.000,00, e precisamente:

Immibile (appartamento censito al fg.69 - part. 8448 - sub.16) =
€ 80.000,00

2.3.14. QUESITO n)

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

Considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita le unità immobiliari pignorate non risultano essere comodamente divisibili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Trattandosi di un unico immobile lo scrivente considera funzionale la vendita con un unico lotto.

LOTTO UNICO costituito da:

- **Immobile censito al fg.69 della part.8448 - sub.16 (appartamento al piano secondo)**



2.3.15. QUESITO o)

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

La **documentazione fotografica** e la planimetria catastale dell'immobile è inserita in calce alla Relazione.



2.3.16. QUESITO p)

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

Come già chiarito al paragrafo 2.3.14. *Quesito n)*, l'unità immobiliare censita al subalterno n.16 (appartamento al piano secondo) non è divisibile, pertanto, lo scrivente ritiene optare per una vendita dell'intero valutando le quote di pertinenza del debitore.

Attualmente secondo quanto riportato dalle visure catastali e dalla relazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva, il



ASTE
GIUDIZIARIE

cespite, censito al N.C.E.U. al **foglio 69 - particella 8448 - subalterno 16**, in data odierna risulta essere intestato:

• **All'esecutata:**

- **sig.ra [REDACTED] - Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1**

La quota in capo all'esecutata sul **valore complessivo stimato** per l'immobile sarà pari a:

€ 80.000 (diconsi euro ottantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.3.17. QUESITO q)

nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

*A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Le caratteristiche tipologiche e distributive del cespite non consente una comoda divisibilità dei singoli in quanto le parti risultanti da un eventuale frazionamento risulterebbero scarsamente funzionali rispetto all'intero. L'immobile deve, pertanto, ritenersi non comodamente divisibile trattandosi nella fattispecie di un appartamento con un unico ingresso e con singoli servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



3. CONCLUSIONI



Nel rassegnare la presente relazione, consegna i fascicoli delle parti in causa, resta a disposizione per ogni chiarimento e ribadisce che il *più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile è il seguente:*

Valore complessivo dell'immobile: pari a € 80.000,00

Totale quote in capo all'esecutato:

Totale valore = € 80.000,00



San Giovanni La Punta, 27.04.2025



Il C.T.U.

Dott. Arch. Salvatore Sposito



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

e-mail: arch.salvosposito@gmail.com

PEC: salvatore.sposito@astegiudiziarie.it



37





IMMOBILE

VIA SOTTILE N.29

COMUNE DI CATANIA



- LOCALIZZAZIONE URBANISTICA
- ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
e-mail: arch.salvosposito@gmail.com
pec: sala@arspostodistrettivivipcci.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





LOCALIZZAZIONE URBANISTICA



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

mail: usrl.salvatosito@gmail.com

pec: salvatore.sposito@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPOSITO SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39834e





Aereofoto - Territorio di Catania - Localizzazione immobili



Aereofoto - Territorio di Catania - Localizzazione immobile





Aereofoto localizzazione immobile - Via Sottile angolo via Porta di Ferro - Catania



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista 3D edificio di via Sottile n.29 - Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

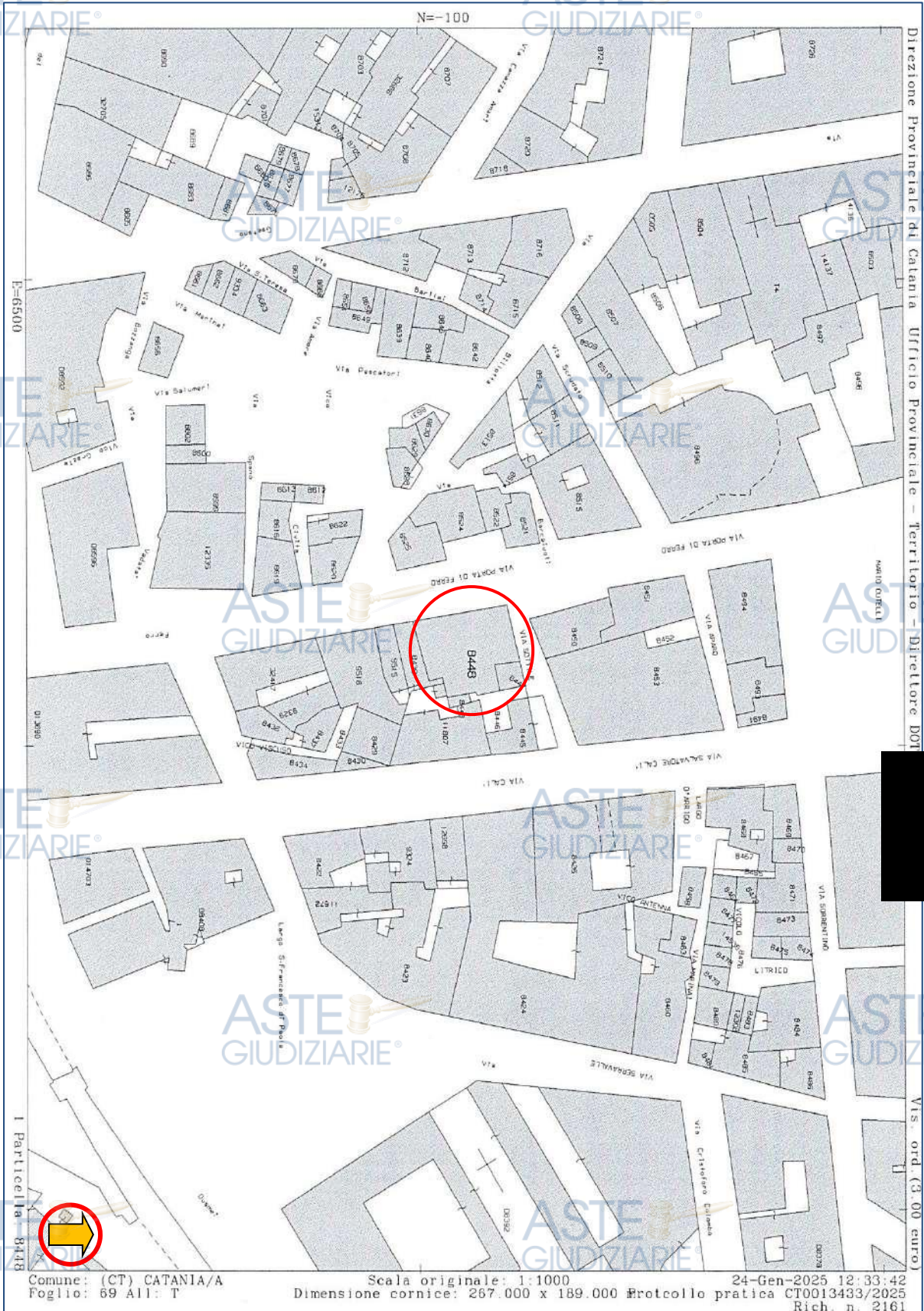
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510
Email: arch.salvatore.sposito@gmail.com
pec: salvatore.sposito@archiworld.it

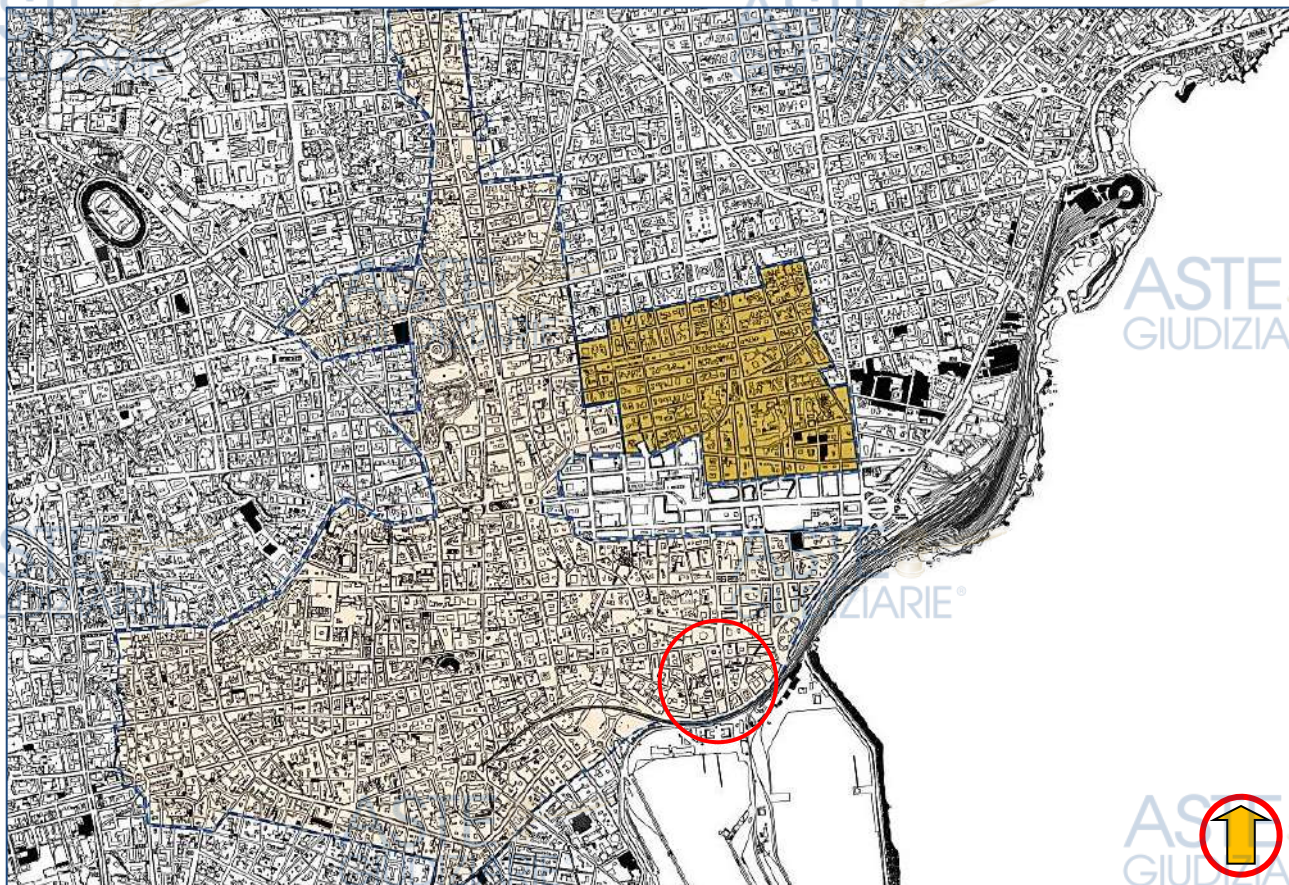
ASTE
GIUDIZIARIE®



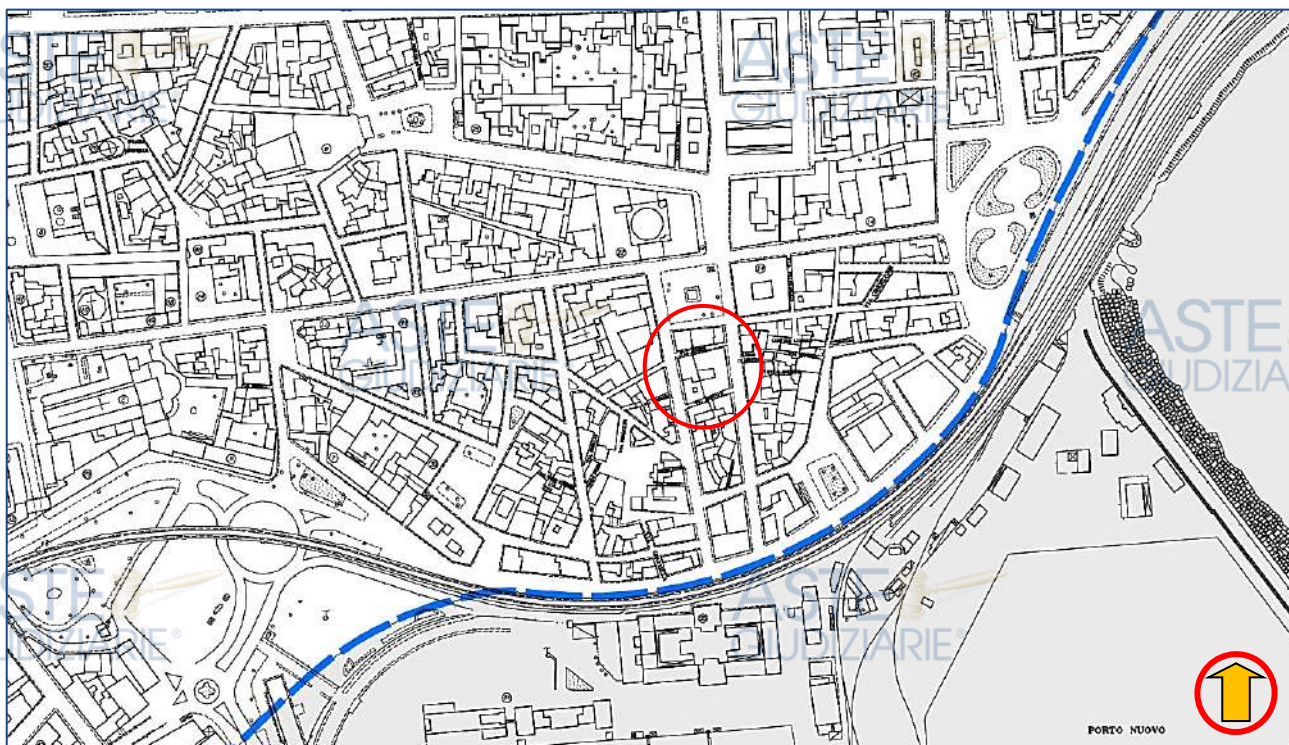


Estratto di mappa catastale Comune di Catania - fg.69 - part. 8448 - sub.16





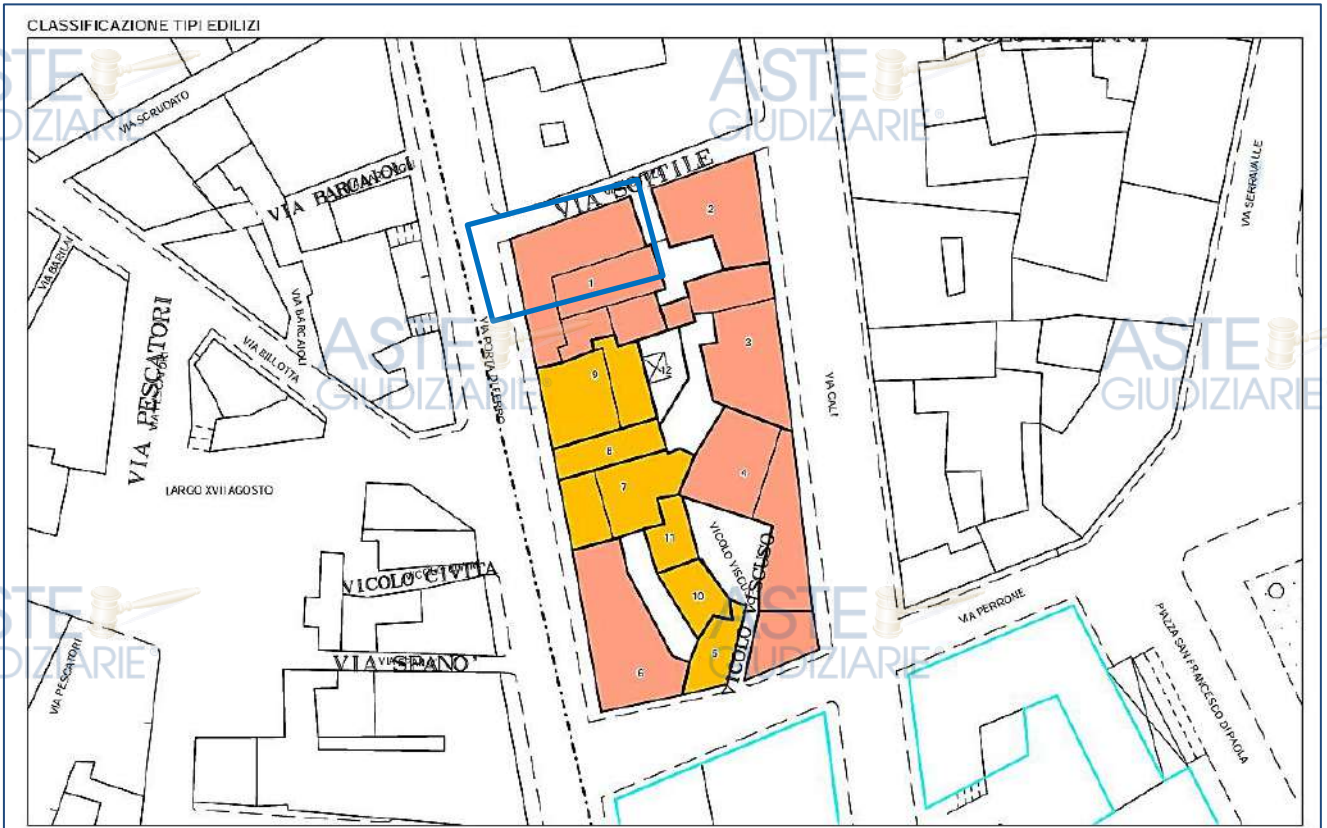
PRG Comune di Catania - Tavola generale



Aereofotogrammetria del quartiere "Civita" - Comune di Catania



Abaco delle tipologie edilizie del centro storico - Tipologia "A4"





ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

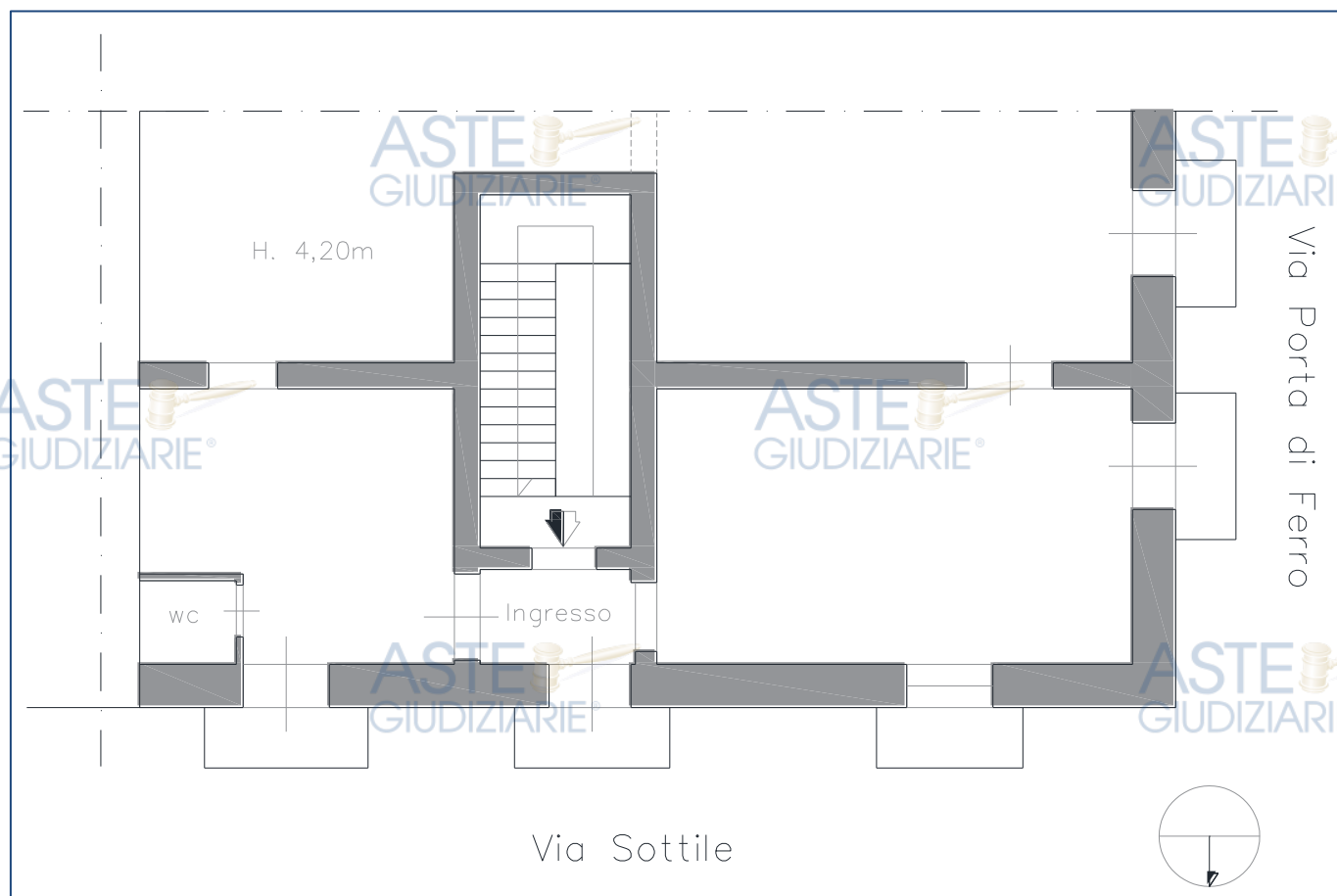
Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

mail: usrl.salvatosito@gmail.com

pec: salvatore.sposito@archiworldpec.it

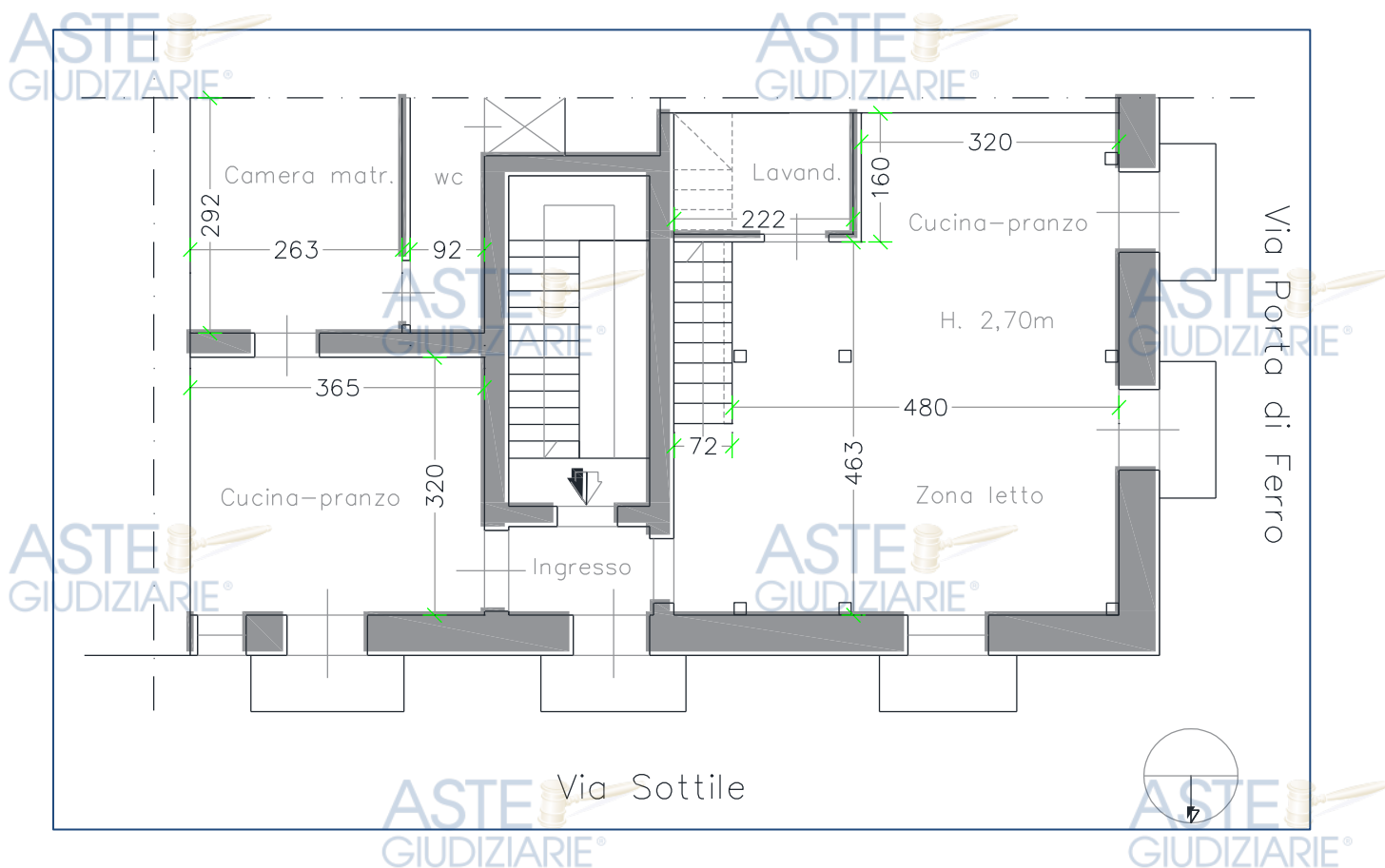


RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E LOCALIZZAZIONE DEGLI ABUSI

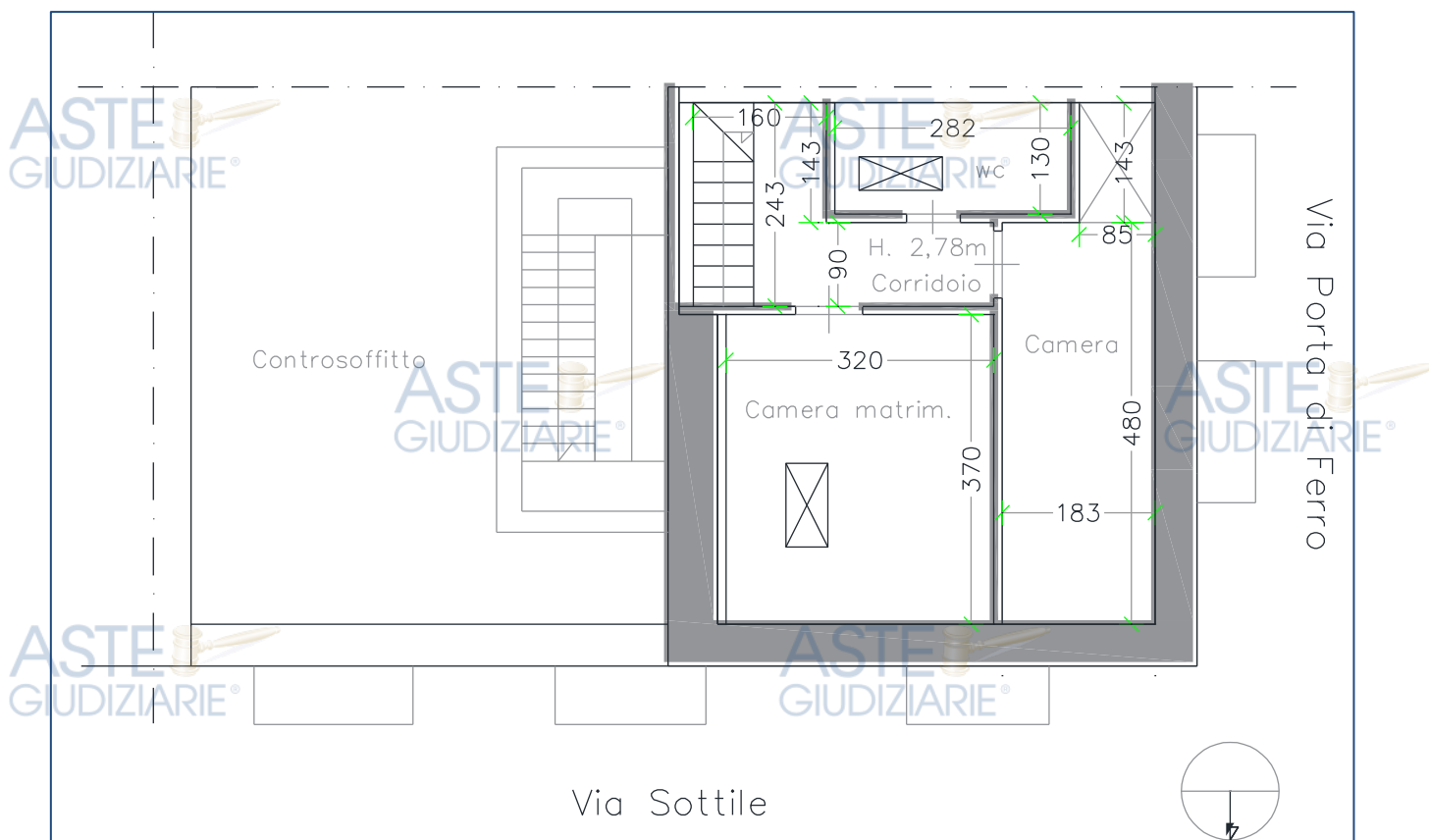


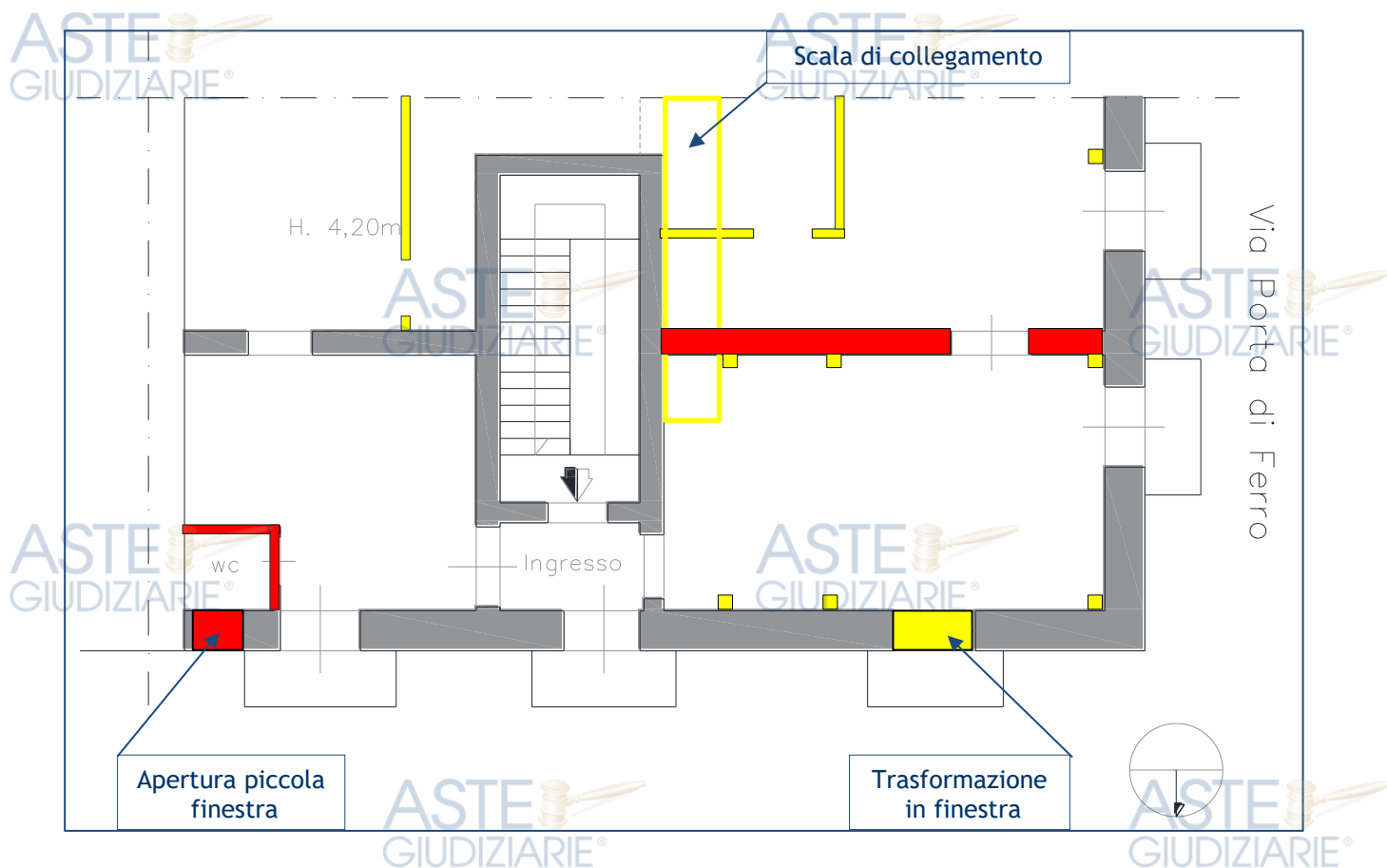
Planimetria catastale - Via Sottile n.29 - Catania (fg.69 - part.8448 - sub.16)



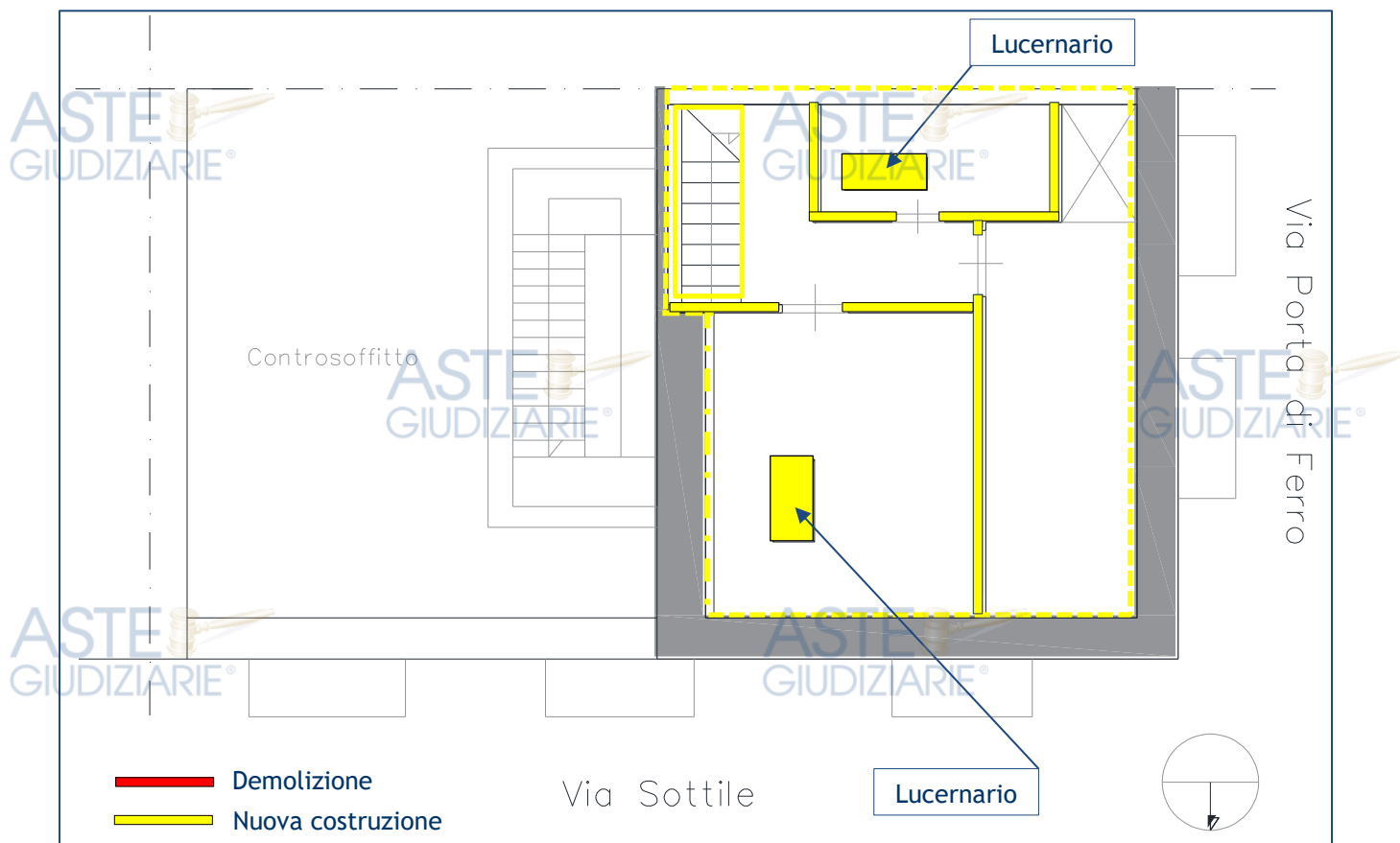


Rilievo stato di fatto del piano secondo e della zona sottopalcata - Via Sottile n.29 - Catania





Demolizione e ricostruzione piano secondo e piano soppalcato - Via Sottile n.29 - Catania



- Demolizione
- Nuova costruzione



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

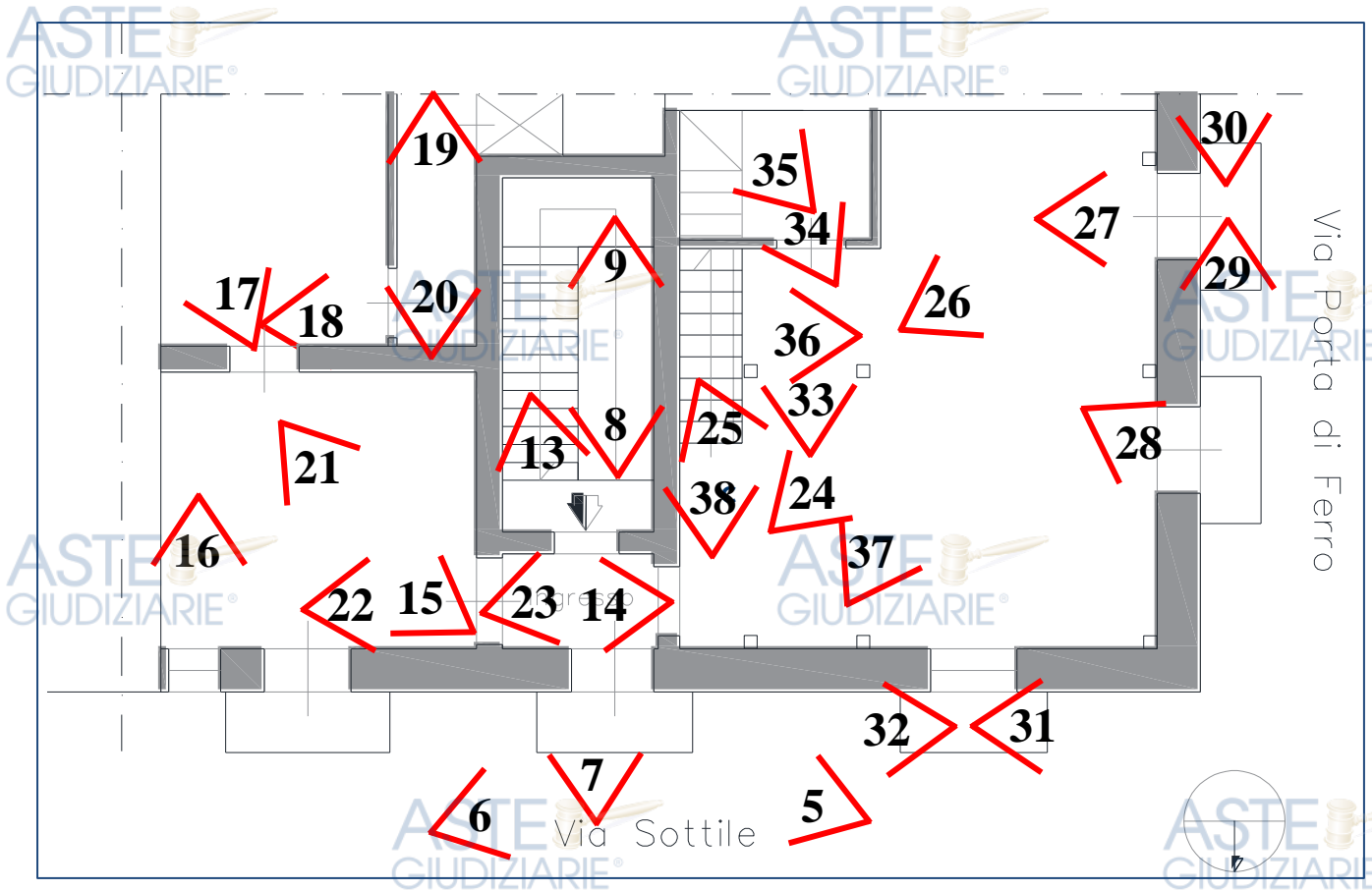
mail: arch.salvatosposito@gmail.com

pec: salvatore.sposito@archiworld.it



ASTE GIUDIZIARIE UNITA' IMMOBILIARE - APPARTAMENTO PIANO RIALZATO
(FG.69 - PART.8448- SUB.16) - PLANIMETRIA DEI CONI OTTICI





Planimetria dei coni ottici piano secondo e piano soppalcato - via Sottile n.29 - Catania

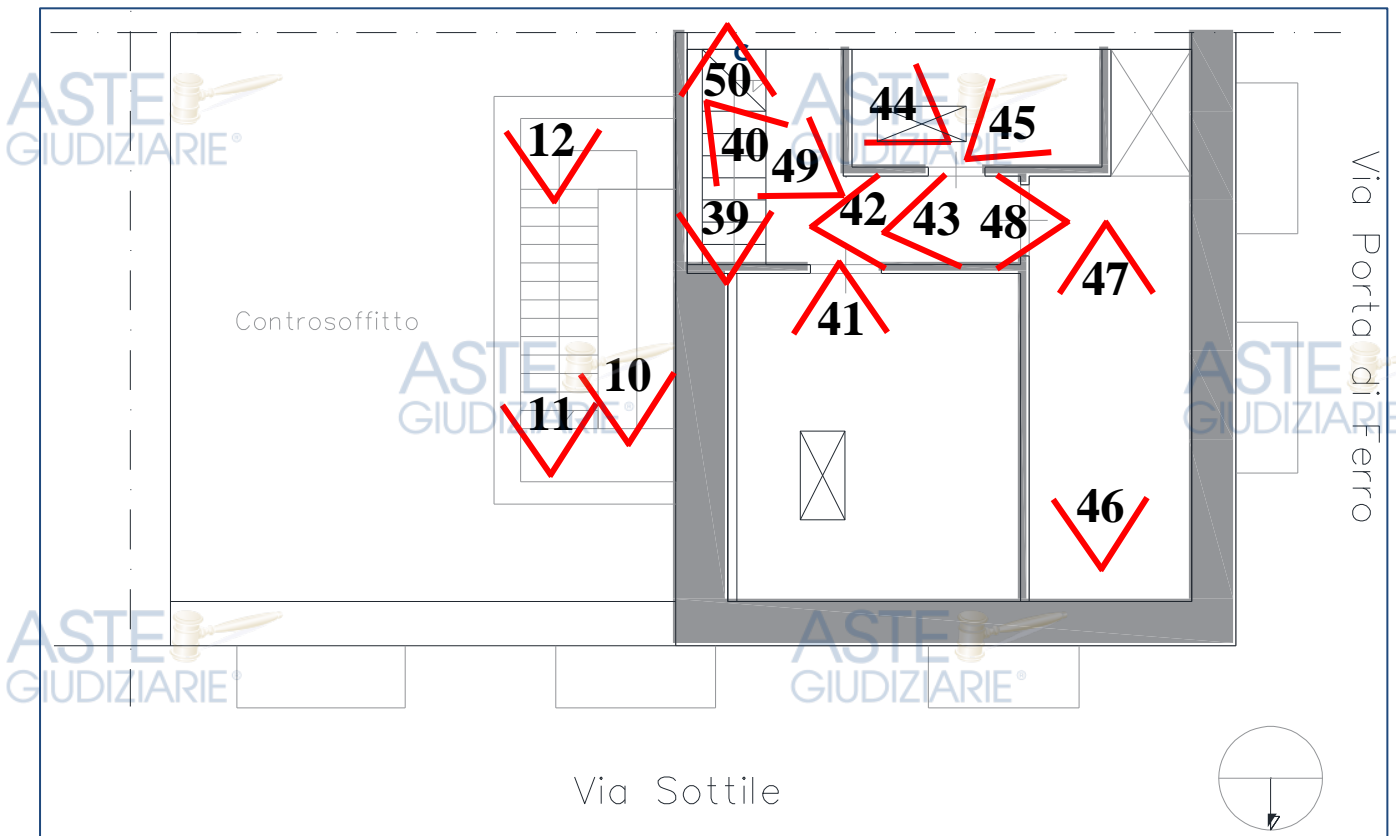




Foto 1/2 - Contesto edilizio di via Porta di Ferro - Catania





Foto 3 - Vista dell'edificio da via Porta di Ferro



Foto 4 - Balconi dell'unità Immobiliare di via Sottile



Foto 5/6 - Ingresso da via Sottile n.29 - Catania



Foto 5/6 - Ingresso da via Sottile n.29 - Catania





Foto 7 - Portone ingresso via Sottile n.29



Foto 8 - Scala d'ingresso



Foto 9 - Corpo scale verso il portone d'ingresso



Foto 10 - Piano superiore

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11 - Scala d'ingresso verso il ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

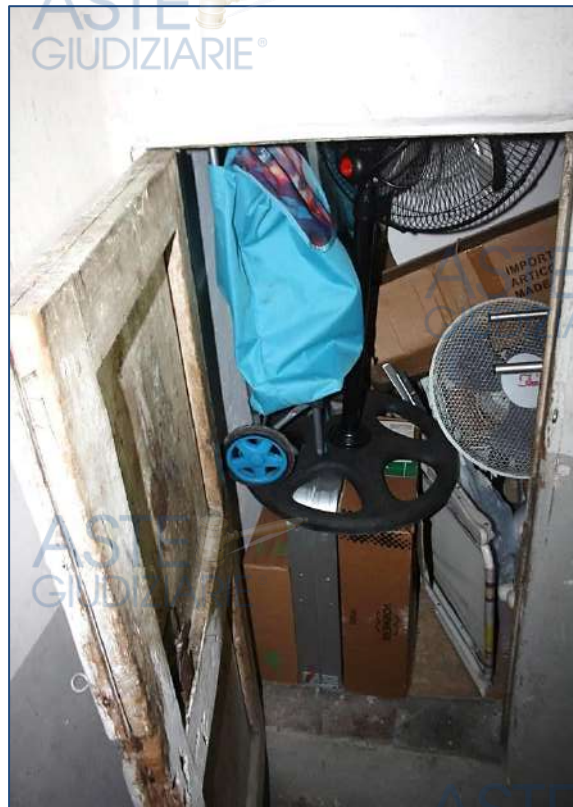


Foto 12 - Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 13 - Ingresso appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 14 - Corridoio d'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

57





Foto 15 - Cucina



Foto 16 - Cucina



Foto 17 - Camera matrimoniale



Foto 18 - Bagno dalla camera matrimoniale



Foto 19/20 - Bagno



Foto 21 - Cucina verso il corridoio d'ingresso



Foto 22 - Cucina verso il corridoio d'ingresso

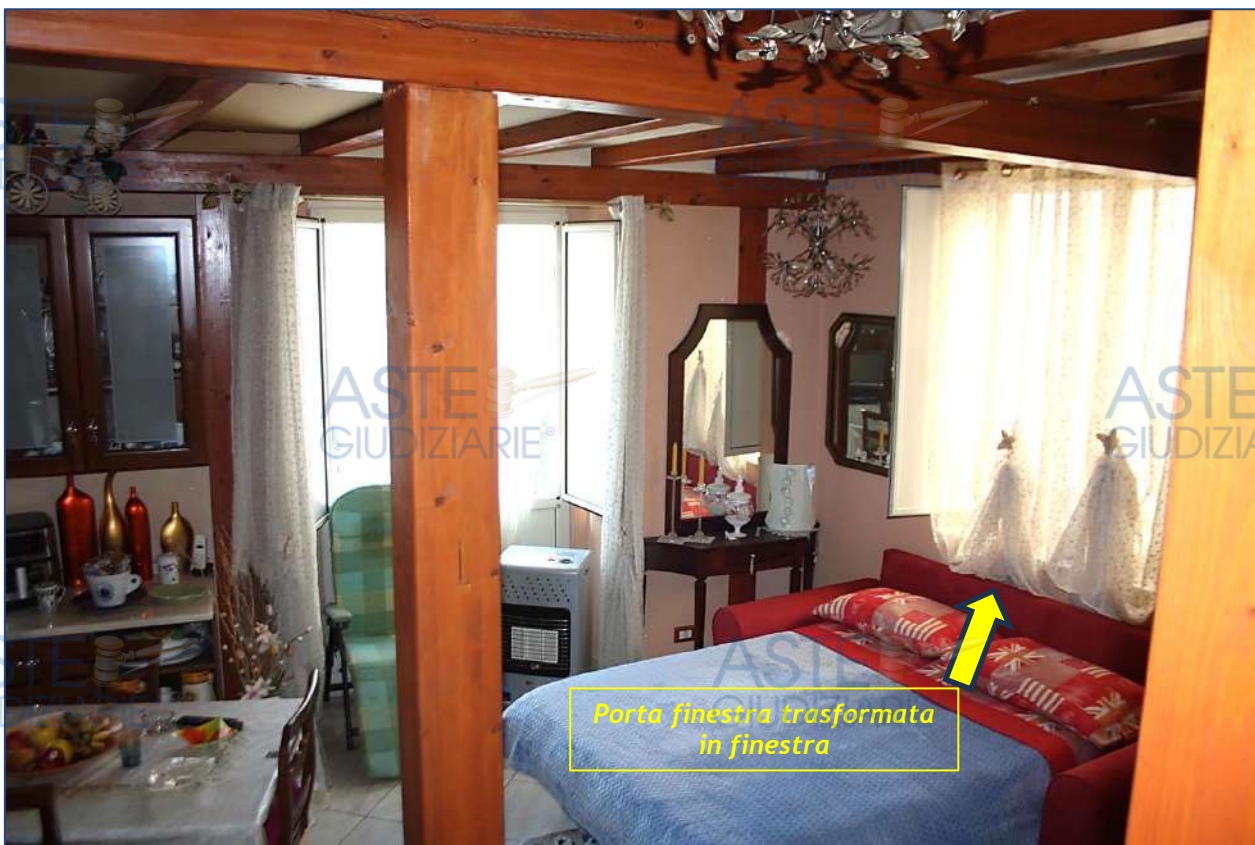


Foto 23 - Corridoio verso la sala pranzo-cucina





Foto 24/25 - Sala pranzo - cucina n.2



Porta finestra trasformata
in finestra





Foto 26 - Cucina n.2



Foto 27 - Ingresso balcone su via Porta di Ferro



Foto 28 - Balcone su via Porta di Ferro



Foto 29-30 - Vista su via Porta di Ferro



Foto 31-32 - Vista su via Sottile



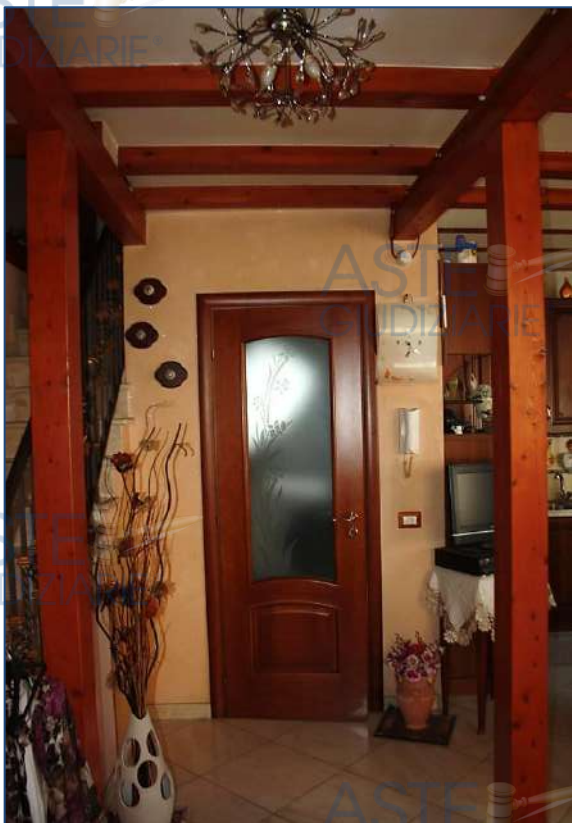


Foto 33 - Ingresso lavanderia



Foto 34 - Lavanderia



Foto 35 - Lavanderia



Foto 36 - Sottoscala piano soppalcato



Foto 37 - Struttura di sostegno del solaio del soppalco (travi e pilastri in legno)



Foto 38-39 - Scala di collegamento con il piano soppalcato



Foto 40 - Ingresso Camera matrimoniale



Foto 41 - Camera matrimoniale



Foto 42 - Piano soppalcato - Corridoio



Foto 43 - Ingressi camere



Foto 44-45 - Bagno



Foto 46-47 - Cameretta





Foto 48 - Corridoio in direzione delle scale

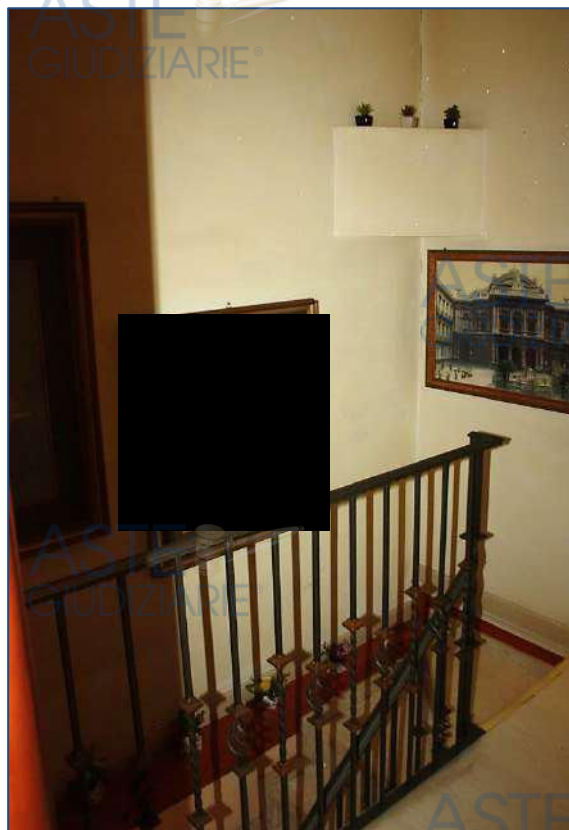


Foto 49 - Scala di collegamento con il piano sottostante



Foto 50 - Particolare rampa di scale

PARTICOLARI RIVESTIMENTI E RIFINITURE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 51 - Pavimentazione salone-pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 52 - Pavimentazione zona pranzo- cucina n.2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 53 - Maiolica - Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 54 - Pavimentazione balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

mailto:arch.salvatore.sposito@gmail.com
pec: salvatore.sposito@archiworld.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

69



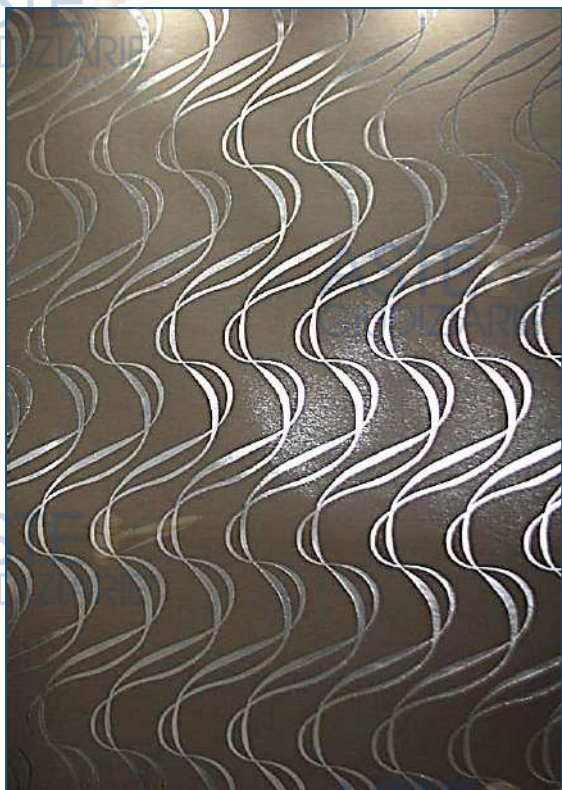


Foto 55 - Finitura parete camera da letto
Piano principale



Foto 56 - Finitura parete camera da letto
Piano sottopalco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

