



Studio tecnico – Ingegneria Civile

ing. Filadelfo Tornabene

Via Etna, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: filadelfotornabene@libero.it

pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima

Relativa al

Procedura **628 / 2022 Reg. G. Es**

Locale Ufficio Posto al Piano Terra di un Fabbricato Condominiale
Sito in Via Pietro Mascagni n. 100- Angolo Via Sabotino –
Catania (Ct)

GIUDICE

Dott.ssa Venera Fazio

PROMOSSO DA: Creditore Procedente

NEI CONFRONTI DI: Debitore Esecutato

INTRODUZIONE

La perizia di stima completa viene inviata al creditore procedente via pec, alla società eseguita via raccomandata. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa. *Nell'elaborato peritale, dopo una premessa, lo schema è quello di domanda e risposta, secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento; la perizia è inscindibile nelle sue parti- **Leggere al Cap. 5 pag. 27 la nota su precisazioni sulla situazione urbanistica***

TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI		
Localizzazione: Catania – Via P. Mascagni n.100 angolo Via Sabotino		
1	Quota Proprietà dell'esecutato 1/1	Pignorata per intero – 1/1 - proprietà della società srl in liquidazione eseguita
2	Tipo immobile	Locale a destinazione ufficio al piano terra di un fabbricato condominiale a più piani; superficie commerciale circa 125 mq
3	Stato manutenzione	Stato di manutenzione mediocre con necessità di interventi a tutti gli impianti e varie parti dell'immobile
4	Situazione Urbanistica	Gli uffici preposti, Comune e SS.BB.CC, non hanno fornito, perché non reperiti (<i>ved. Allegato 5 e Precisazioni al Cap. 5 pag. 27</i>): il progetto di variante relativo alla C.E. in variante n. 792/1990; i titoli edilizi (<i>Concessioni Edilizie</i>); l'ultimo parere della SS.BB.CC.. Per cui non è possibile effettuare un confronto con lo stato dei luoghi. L'unica planimetria di confronto è quella catastale rispetto a cui si riscontrano difformità interne per diversa distribuzione degli spazi e dell'altezza del locale, nonché modifiche esterne alle aperture. Inoltre, risulta, secondo la detta planimetria, che è stata annessa al locale ufficio arbitrariamente una porzione del vano scale
5	Parti da regolarizzare o demolire	Occorre presentare pratica urbanistica di sanatoria al Comune e alla Soprintendenza per tutte le modifiche interne ed esterne, oltre a una manutenzione agli impianti; per il vano scale si deve procedere alla messa in pristino dei luoghi o a atto di cessione da parte del condominio. In alternativa si può procedere con la messa in pristino dei luoghi in tutte le sue parti. A tal proposito sono state applicate le detrazioni al presunto prezzo di mercato stimato
6	Ipotetico Presunto Valore di Mercato	Al detto prezzo vengono, poi applicate le detrazioni per i presunti costi di regolarizzazione e da mandato
		€ 133.750,00
7	Detrazioni	a) Detrazione da mandato 20% con le motivazioni in relazione
		b) Detrazione per regolarizzazione e manutenzioni
		Dalla somma di a) + b) si ottiene
		- € 26.750,00
		- € 15.000,00
		€ - 41.750,00
<u>PRESUNTO VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO</u>		€ 92.000,00



Indice



1. Quadro sintetico relazione di perizia	4
2. Premessa.....	7
3. Svolgimento operazioni peritali	8
4. Risposta ai Quesiti.....	9
Determinazione superficie commerciale.....	21
Metodi di stima.....	21
Determinazione Presunto Valore di Mercato.....	23-26
5. Conclusioni Finali.....	27
ElencoAllegati.....	28
Certificato di destinazione urbanistica.....	29



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- 1. – SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE DI PERIZIA**
– OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV.
PROC. 628-2022 R.G.ES

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione delle conclusioni, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.

Numero Quesito	QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R	Indice Relazione
	Q – Identifichi esattamente i beni pignorati...	
a)	R – locale a destinazione ufficio con annesso piccolissimo cortile di pertinenza (di circa 10 mq)- posto al piano terra di un fabbricato condominiale a più piani costruito intorno agli anni 90- con ingresso indipendente da strada pubblica, da vano scala condominiale e dal piccolo cortile di pertinenza, (Fig. 3-4-6). L'immobile è localizzato in zona centrale della città di Catania. La superficie catastale è di 125 mq circa. Presenta difformità sia esterne che interne, oltre all'annessione di una porzione del vano scale condominiale. Fg. 69 part. 18104, sub. 3 - piano terra categoria A/10 <i>Posizionato all'angolo di via Mascagni e Via Sabotino, Catania</i>	Pag.9
b)	Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento R – Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione (Allegato 6C- 6E), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento;	Pag.13
c)	Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.... R – il locale al piano terra ad uso ufficio, oggetto di procedura esecutiva, è di proprietà della società eseguita nella quota 1/1 per averlo acquistato direttamente dalla ditta costruttrice nel 1997 (Allegato 6D);	Pag.13
d)	Q – Accerti l'esatta provenienza del bene R – il locale a destinazione ufficio privato è di piena proprietà per la quota 1/1 della società debitrice eseguita, per averlo acquistato direttamente dalla ditta costruttrice con contratto di compra del 21/04/1997 Rep. 25132 e della raccolta n. 8267, a rogito del Notaio Francesco Attaguile in Catania (Allegato 6D) da circa 25 anni;	Pag.14
e)	Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta R – la documentazione agli atti risulta completa;	Pag.14
f)	Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli R – Dall'ispezione del 01/06/2025 (Allegato 6A) e come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi: 1)Trascrizione Pignoramento del 18/10/2022 ai nn. 35939/46957; 2) Ipoteca Giudiziale, iscritta il 15/04/2022 ai nn. 1895/16929;	Pag.14
g)	Q – provveda alla identificazione catastale dell'immobile R – ved. Quesito lett. A), il bene pignorato è censito al Fg. 69 part. 18104 sub. 3 del NCEU; sono presenti difformità. Il tutto ai quesiti i e j);	Pag.14

	Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene	
h)	R –Dal CDU (<i>Allegato I</i>) del 04/04/2025 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (<i>Allegato I</i>) , la Particella 18104 ricade in ZTO “B” ai sensi del D.I. 1444/1968 e zona “D” della zonizzazione del PRG - ricade in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico; ricade in aree di Tutela di Livello del Piano Paesaggistico; ricade in zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella;	Pag.15
	Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica	
i)	R – il fabbricato dove è situato l’immobile oggetto di procedura è stato costruito con Concessioni Edilizie ed è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità. Il Comune e la SS.BB.CC non hanno reperito i progetti urbanistici di variante, per cui l’unica planimetria per il confronto è la planimetria catastale; l’immobile presenta difformità di natura urbanistica da sanare;	Pag.15
	Q – In caso di immobili abusivi, controlla la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 ndr n. 380/2001.....	
j)	R – Occorre presentare progetto di sanatoria al Comune e SS.BB.CC. ai sensi della ex art. 36 Dpr 380/2001, adottato in Sicilia con L.R. 16/16 ss.mm.ii, costi stimati per manutenzione e progetti € 15.000,00; ved. anche risposta quesito r)	Pag.17
	Q – Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare.....	
k)	L’immobile non rientra nel caso del detto quesito.....	Pag.17
	Q –In caso di immobili abusivi, <u>ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile</u>,	
l)	R –Nella risposta al quesito j), dove non si voglia o si possa procedere a eventuale progetto di sanatoria si può eseguire la messa in pristino dei luoghi, utilizzando nella loro globalità le detrazioni stimate in via presunta e forfettaria. Non è stata fornita notizia di provvedimenti demolitori o altro;	Pag.18
	Q – verifichi l’esistenza di formalità.....;	
m)	R – Per le informazioni a disposizione, salvo altra documentazione di cui non si è a conoscenza, non risulta vi siano gravami sull’immobile oggetto di procedura;	Pag.18
	Q – verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale....	
n)	R – non si è a conoscenza dell’esistenza di dette formalità..	Pag.18
	Q – verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo....;	
o)	R – dai titoli non si hanno informazioni in merito;	Pag.18
	Q – accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione	
p)	R – per quanto comunicato dall’amministratore condominiale, le spese annue di condominio, al momento, sono circa di € 1.020,00;	Pag.18
	Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi	
q)	R – nel bene al momento del sopralluogo era presente il liquidatore della società	Pag.18
	Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita	
r)	R – Locale a destinazione ufficio di circa 122 mq catastali + annesso piccolo cortiletto di circa 10 mq, posto al piano terra di un fabbricato condominiale localizzato in via Pietro Mascagni angolo via Sabotino, Catania. Regolarmente realizzato e dotato di autorizzazione di abitabilità, presenta delle difformità, sia	Pag.19-21

	<p>interne che esterne; non si è riusciti a reperire il progetto urbanistico relativo alla concessione edilizia in variante. Dette difformità andranno sanate oppure messe in pristino quesiti i) e j).</p> <p>Inoltre, si riscontra che una piccola porzione del vano scala antistante la porta di ingresso è stata annessa al detto locale. Gli impianti e altre parti di immobile sono da mantenere. L'immobile è rifinito di intonaci, pavimenti e tinteggiature.</p> <p>R.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (<i>utilizzata dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili</i>)</p> <p>R.1.1) CALCOLO SUPERFICI NOTA: <i>si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione ad uso diverso della stima</i></p> <p>La superficie utile (per quanto sia stato possibile rilevarla per le difficoltà date dai materiali presenti) è intorno 110 mq circa; la superficie commerciale, per le difficoltà di rilievo di precisione, si assume pari a quella catastale, pari a circa 125 mq.</p>	
	Q – determini il valore di ciascun immobile	
s)	<p>R – Il presunto prezzo di mercato determinato con riferimento all'OMI, a seguito giudizio di stima:</p> <p>CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA</p> <p>- Stima sintetico comparativa VALORE DI STIMA: € 1.100,00/mq x 125,00 mq = € 137.500,00</p> <p>- Stima per capitalizzazione del reddito € 130.000,00</p> <p>➤ L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE oggetto di procedura, a giudizio di stima, nelle condizioni di manutenzione in cui si presenta, pari a circa: (€ 137.500,00 + € 130.000,00)/2 = € 133.750,00;</p> <p>➤ Riduzioni Applicate € 41.750,00</p> <p>PRESUNTO VALORE ARROTONDATO IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA : € 92.000,00</p>	Pag. 21-25
t)	<p>Q – tenga altresì conto della riduzione di prezzo.....</p> <p>R – applicate quesito sopra</p>	Pag.25
u)	<p>Q – indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</p> <p>R – La vendita va effettuata in unico lotto;</p>	Pag.25
v)	<p>Q – alleghi idonea documentazione fotografica</p> <p>R – l'elaborato fotografico è allegato alla relazione - all'allegato 3 –</p>	Pag.26
w)	<p>Q – accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</p> <p>R – il bene è in capo alla società debitrice 1/1;</p>	Pag.26
x)	<p>Q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</p> <p>R- il lotto è unico</p>	Pag.26

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE Proc. 628/2022 R.G. Es.
G.E. dott.ssa Venera Fazio

2. PREMESSA

In data 28/01/25 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel procedimento n. **628/2022 REG. Es.**, con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitrice Esecutata;

il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etna – 214, con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUISITI È RIPORTATO NEL
CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 9

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, a seguito dell'esame della documentazione agli atti e degli accertamenti presso gli uffici anagrafe del Comune di Catania, procedeva a dare inizio alle operazioni peritale e fissare data sopralluogo per il 28/01/2025, comunicato tramite raccomandata inviata alla società esecutata e pec alla parte creditrice (*Allegato 7*).

Pertanto, il giorno 28/02/2025 alle ore 15.30 si procedeva al sopralluogo, ma non risultava presente nessuno, anche perché la parte non aveva ritirato la raccomandata. Successivamente, a seguito di altra lettera, la parte esecutata contattava il CTU e si fissava altra data per il sopralluogo per il 18/03/2025.

Il 18/03/2025 alle ore 15.45 si procedeva al sopralluogo. In tale occasione era presente l'amministratore/liquidatore della ditta esecutata che permetteva l'accesso all'immobile oggetto di procedura; si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei luoghi e si chiudevano le operazioni alle ore 16.55 (*Verbale Allegato 2*). L'immobile al momento del sopralluogo era pieno di materiali vari, si presume fosse utilizzato come deposito.

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

Oggetto della procedura esecutiva immobiliare (*Foto Allegato 3*) è un locale a destinazione ufficio con annesso un piccolissimo cortile di pertinenza (di circa 10 mq), posto al piano terra di un fabbricato condominiale a più piani di costruzione intorno agli anni 90, con ingresso indipendente da strada pubblica, da vano scala condominiale e dal piccolo cortile di pertinenza, (*Fig. 3-4-6*). L'immobile è localizzato in zona centrale della città di Catania (*Fig. 1-2*), zona Libertà – Stazione, vicino al viale Africa, alle stazioni degli autobus, delle Ferrovie dello Stato, della Metropolitana, oltre ad essere vicino a altre parti importanti della Città.

La superficie catastale è di 125 mq circa, a livello geometrico ha forma più o meno rettangolare. Presenta difformità sia esterne che interne, con una diversa ripartizione interna e la modifica di un aperture esterne, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (*Fig. 4-5-7*) unico elaborato aggiornato a disposizione, il tutto salvo altre difformità rispetto al progetto di variante del 1990 non fornito dai vari Enti perché non reperito.



Fig. 1 Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google



Fig. 2 Inquadramento Immobile- Immagine tratta da Google Earth

➤ **STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI (ALLEGATO 4)**

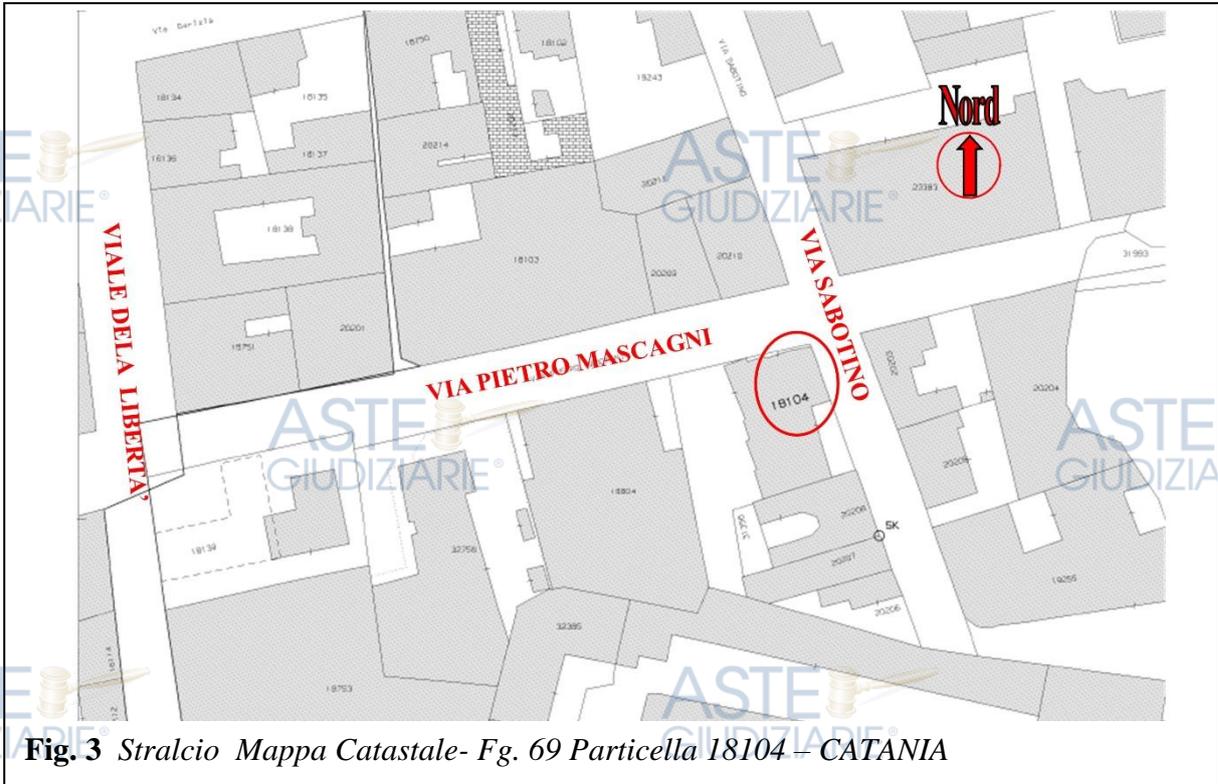


Fig. 3 Stralcio Mappa Catastale- Fg. 69 Particella 18104 – CATANIA

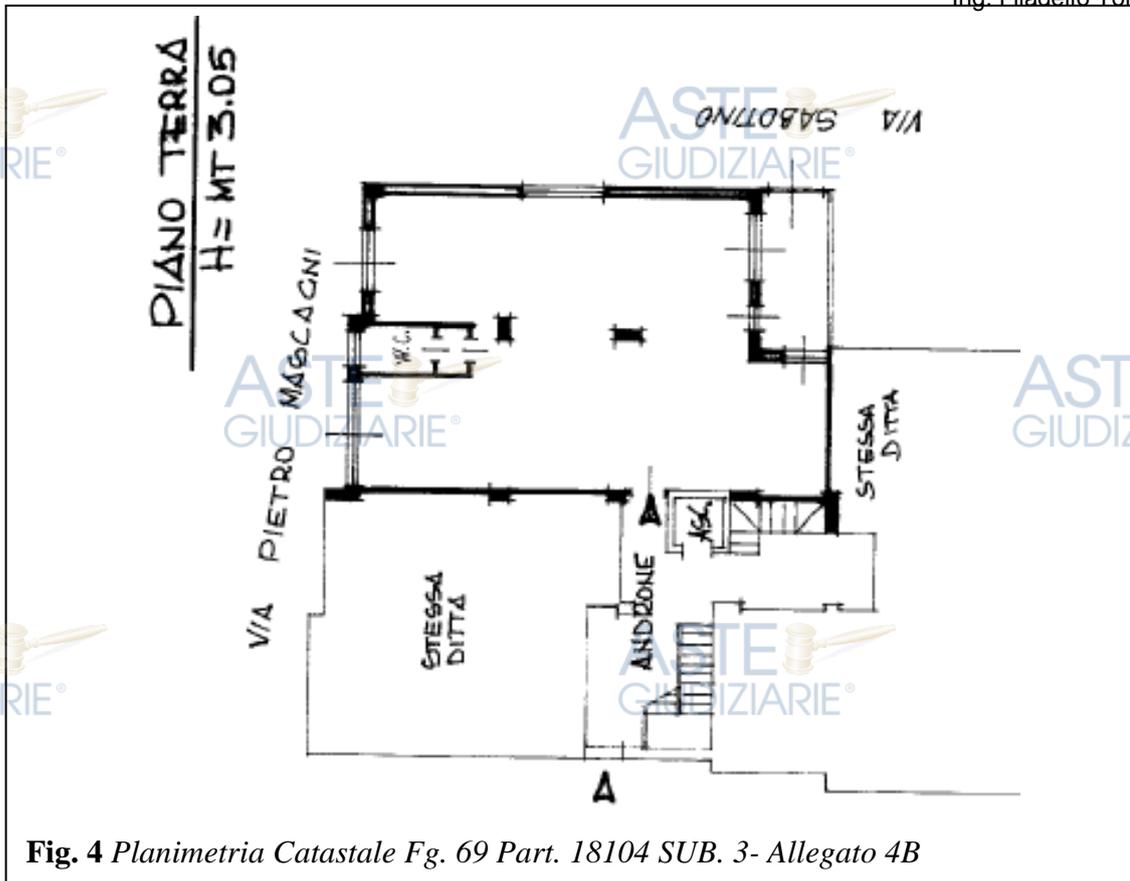


Fig. 4 Planimetria Catastale Fg. 69 Part. 18104 SUB. 3- Allegato 4B

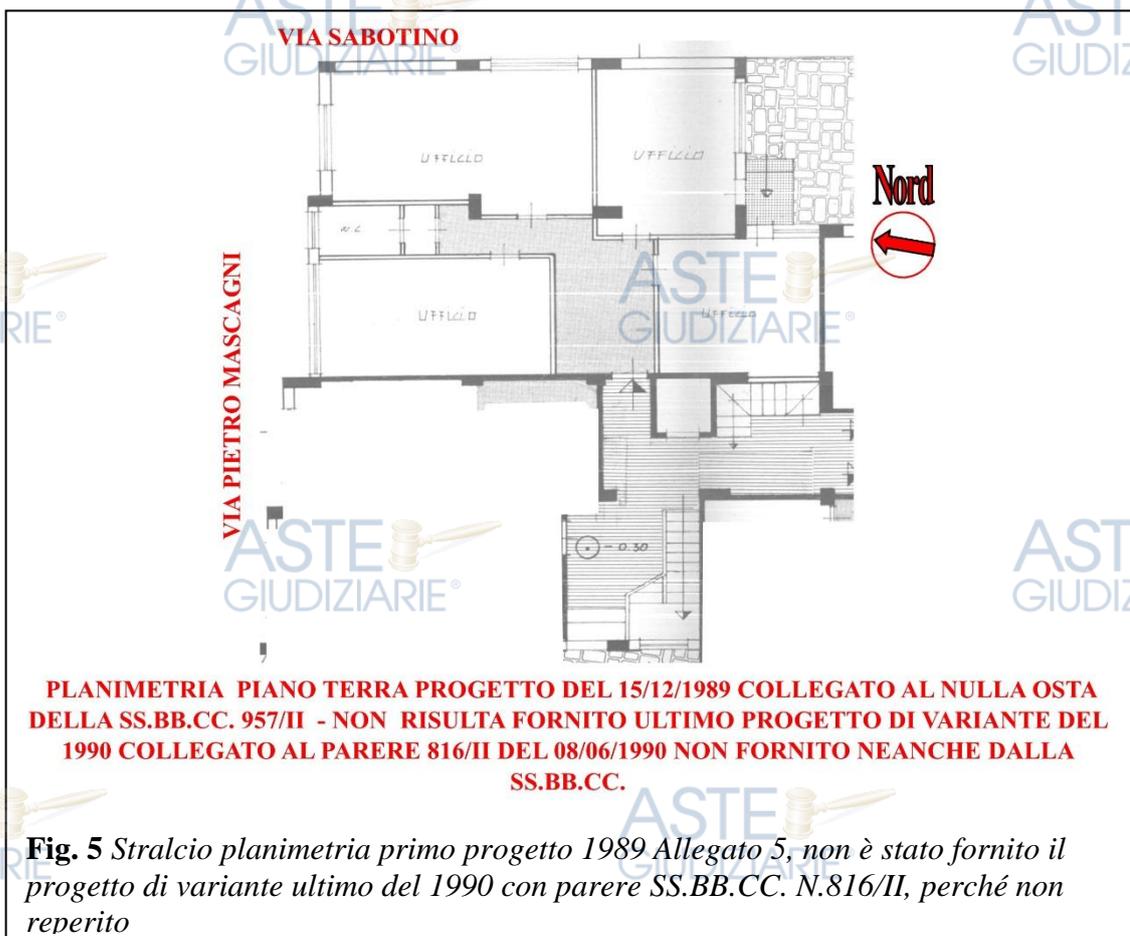
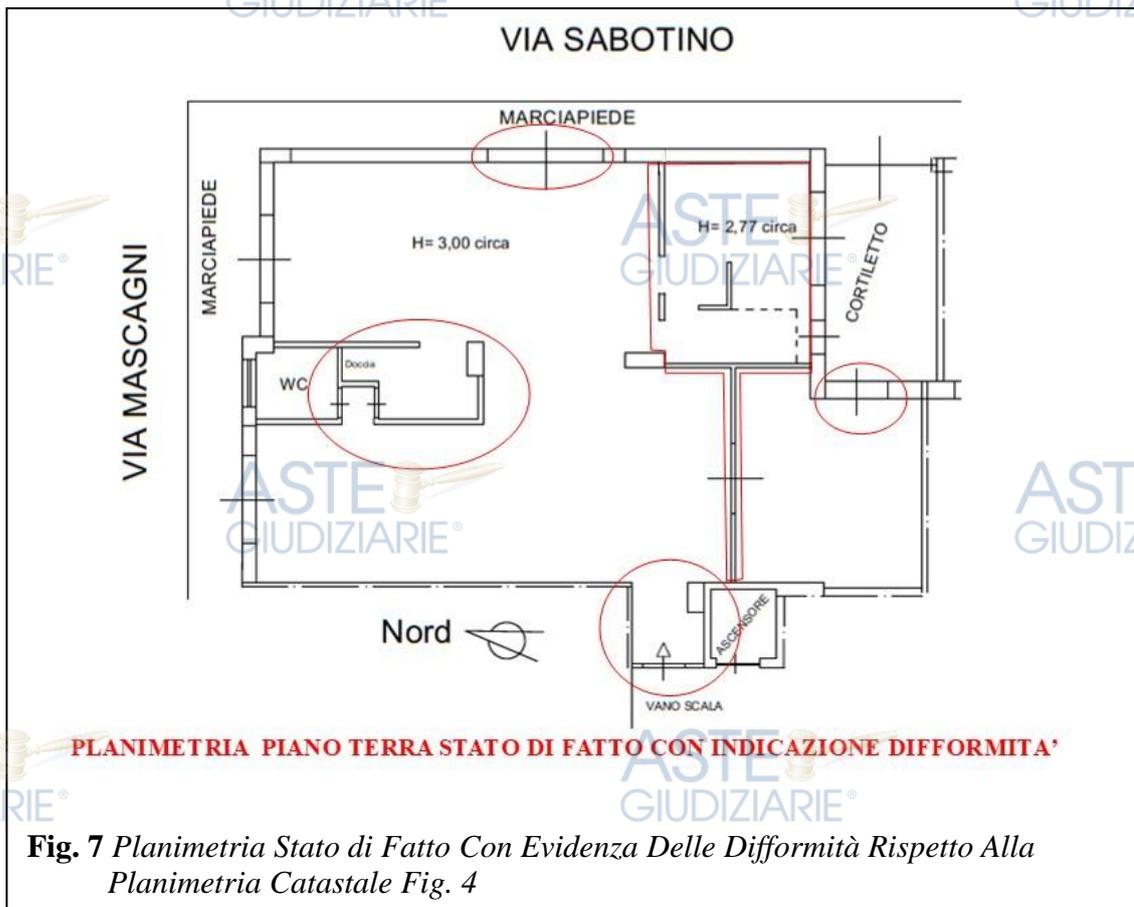
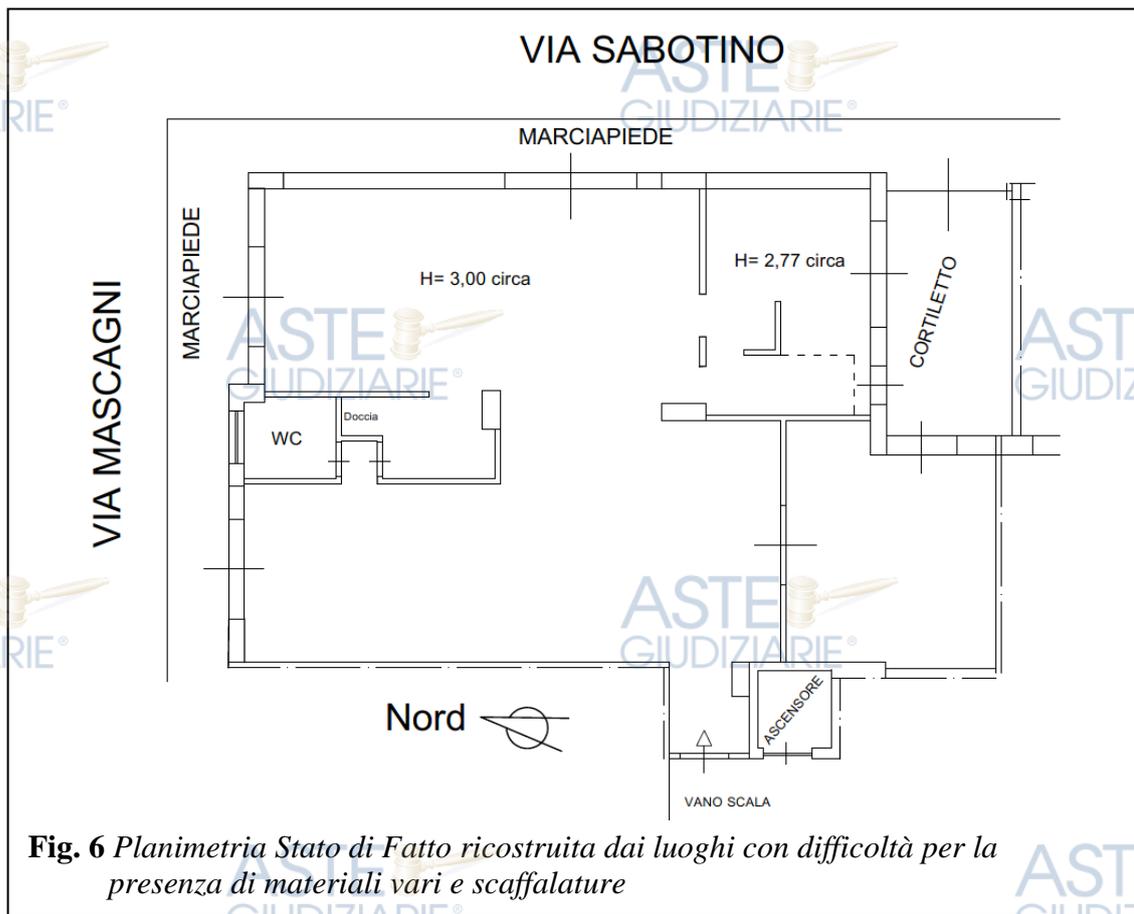


Fig. 5 Stralcio planimetria primo progetto 1989 Allegato 5, non è stato fornito il progetto di variante ultimo del 1990 con parere SS.BB.CC. N.816/II, perché non reperito



- **DATI DEL CATASTO DEL COMUNE DI CATANIA (Allegato 4C):**

- **Fg. 69 part. 18104, sub. 3 - piano terra** (Fig. 4) categoria A/10 (Uffici e studi privati)
 - classe 1 – consistenza 4,5 vani, superficie catastale 125 mq - rendita € 1.719,80;
- **CONFINI** (Fig. 3-4 - Planimetria e Visura Allegato 4A -4B-4C)

Il detto immobile nel suo insieme confina: a nord con via Mascagni, a est con via Sabotino, a sud con appartamenti e aree esterne di altra ditta dello stesso fabbricato e anche vano scale; a ovest con immobile di altra ditta e vano scale, dello stesso fabbricato.

- **DIFFORMITÀ RILEVATE RISPETTO AGLI ATTI CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI**

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (Fig. 4-5-7) si riscontrano diverse difformità, sia interne che esterne, nella distribuzione degli spazi interni realizzati diversamente di quanto previsto nell'atto catastale, che nelle aperture esterne: il vano porta prospiciente la via Sabotino doveva essere una finestra (Fig. 4-6) ed è una porta la porta sul lato est nel cortiletto risulta in posizione appena traslata. Inoltre, l'altezza interna del locale risulta diversa e difforme da quanto indicato in planimetria (Fig. 7); mentre nulla si può dire in termini di progetto urbanistico in quanto non è stato reperito e fornito dal Comune e neanche dalla SS.BB.CC l'ultimo progetto di variante del 1990 (ved. considerazioni capitolo conclusioni). Per la trattazione delle difformità a livello urbanistico, si rinvia alla risposta del quesito j);

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione della procedura in questione (Allegato 6C- 6E) si riscontra la corrispondenza tra i due atti e viene colpita l'intera unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata;

- c) ***Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in proprietà 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;***

il locale al piano terra ad uso ufficio, oggetto di procedura esecutiva, è di proprietà della società esecutata in liquidazione per averlo acquistato direttamente dalla ditta costruttrice con contratto di compravendita del 1997;

d) *Accerti l'esatta provenienza del/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;*

il locale a destinazione ufficio privato, oggetto di procedura, è di piena proprietà per la quota 1/1 della società debitrice esecutata, per averlo acquistato direttamente dalla ditta costruttrice con contratto di compra del **21/04/1997 Rep. 25132 e della raccolta n. 8267, a rogito del Notaio Francesco Attaguile in Catania (Allegato 6D)**. Come da relazione notarile (Allegato 6C), nel ventennio anteriore al pignoramento (trascritto il 18/10/2022), si ha continuità delle trascrizioni in quanto l'immobile è stato sempre nel possesso della società esecutata da circa 25 anni;

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;*

La documentazione a disposizione nel fascicolo oggetto di procedura è completa per rispondere ai quesiti del mandato;

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

*Dall'ispezione del 01/06/2025 (Allegato 6A) e **come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:***

1) Trascrizione Atto di Pignoramento del 18/10/2022 ai nn. 35939/46957 a favore di creditore procedente sulla quota di 1/1 della società debitrice esecutata;

2) Ipoteca Giudiziale, iscritta il 15/04/2022 ai nn. 1895/16929, nascente da decreto ingiuntivo del 21/02/2021, sulla quota di 1/1 dell'immobile;

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;*

il locale ad uso ufficio privato, censito al Fg. 69 part. 18104 sub. 3 del Catasto Urbano del Comune di Catania; *i dati catastali (già indicati nella risposta al quesito a))*

corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento. L'immobile nella sua attuale conformazione presenta delle difformità di natura urbanistica rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (*nulla è possibile dire sulle difformità con riferimento alla variante del progetto urbanistico perché non fornita dai vari Enti preposti*) per una diversa distribuzione degli spazi interni, l'occupazione/annessione senza titolo (*salvo documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza*) di una piccola porzione del vano scala antistante il portoncino di ingresso (*Fig. 7*), oltre a una modifica dell'apertura che prospetta su via Sabotino che al posto della finestra prevista è stata realizzata una porta e alla traslazione della porta lato est. Allo stato anche se sono presenti delle difformità è possibile indentificare l'immobile, l'aggiornamento della planimetria catastale sarà possibile (*come meglio sarà specificato nel quesito i e j*) solo dopo la presentazione e approvazione di idonea pratica edilizia di regolarizzazione a tutti gli Enti Preposti, oppure, in alternativa, dopo la messa in pristino dei luoghi al progetto originario approvato;

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

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania in data 04/04/2025 **e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (Allegato 1)**, la Particella 18104 censita al Catasto Terreni al Fg. 69 – ricade in ZTO “B” ai sensi del D.I. 1444/1968 e zona “D” della zonizzazione del PRG - regolamentato dalle N.T.A dagli art. 11,14,16. Inoltre, il lotto dove è situato il fabbricato, ricade in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 134 lett. a) – immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo ex art. 136 del D. Lgs 42/2004; ricade in aree di Tutela di Livello 1 dell'art. 20 NTA del Piano Paesaggistico; ricade anche nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea;

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

precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Il fabbricato condominiale (ved. anche nota precisazione urbanistica a pag. 27) di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato (si premette che il Comune non ha fornito i titoli edilizi) con C.E. n. 343 del 22/04/1989, n. 581 del 12/07/1989 e Concessione Edilizia in Variante n. 792 del 24/09/1990; il 18/01/1994 veniva effettuata da parte del Comune accertamento edilizio della rispondenza delle opere alle concessioni rilasciate e, nella relazione rilasciata il 07/03/1994, venivano segnalate delle lievi modifiche interne, senza che venisse specificato in quale dei locali a piano terra fossero presenti. Il 26/04/1995 veniva emesso dal Sindaco provvedimento di autorizzazione di Abitabilità n. 21/1995 con annessa relazione di accertamento/verificazione, citata prima, (Allegato 5E) dove veniva riferito che il fabbricato risultava rispettare il progetto approvato. Inoltre, per gli immobili fg. 69 part. 18104 sub. 1-2-3-4 risulta un trascritto un atto di vincolo di obbligo edilizio (Allegato 5H).

Va precisato che il Comune di Catania al di là di tutti i progetti pregressi forniti, non ha fornito le varie concessioni edilizie (i titoli edilizi) e il progetto di variante relativo alla concessione n. 792/90 che seppur richiesto e sollecitato ad oggi non è stato fornito

(Allegato da 5A a 5D); neanche la Soprintendenza ha fornito i progetti in quanto non ha reperito i fascicoli della pratica in questione (Allegato 5F). Pertanto, non sono possibili verifiche tra lo stato dei luoghi e i progetti di variante approvati dal Comune e di quelli su cui la SS.BB.CC ha espresso parere, in quanto non sono stati forniti. **L'unico confronto è possibile solo con la planimetria catastale** (Fig.4-7).

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi sono state riscontrate diverse difformità, sia nella parte interna che in quella esterna, del detto immobile. In particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni, diversa altezza interna, l'annessione senza titolo di una porzione di vano scale condominiale e la trasformazione di un vano finestra esterno in vano porta, la traslazione di un vano porta lato est prospiciente il cortiletto, il tutto evidenziato nella planimetria di Fig. 7. **Altresì, si precisa che dove vi fossero altre difformità di natura urbanistica rispetto ai progetti approvati, queste non è possibile rilevarle per assenza delle tavole di progetto della variante** relativa alla C.E. in Variante n. 792/1990; dove questi progetti venissero trovati successivamente e venissero riscontrate una diversa situazione rispetto alla

documentazione a disposizione, di quest'incertezza ne è stato tenuto conto nelle detrazioni del presunto prezzo di mercato stimato;

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

per la documentazione a disposizione, al di là di eventuali difformità oltre a quelle che possono essere state riscontrate dal confronto con la planimetria catastale, a livello urbanistico non è possibile verificare nulla per mancata fornitura degli ultimi progetti approvati da parte degli enti preposti (*Allegato da 5A a 5D*). Pertanto, vengono fatte delle presunte stime di previsione dei costi necessari a regolarizzare o in alternativa mettere in pristino lo stato dei luoghi alla planimetria catastale. Per le modifiche interne ed esterne occorrerà presentare pratica urbanistica, considerata la modifica dei prospetti anche alla Soprintendenza, i costi stimati per oneri tecnici sono intorno a € 4.000,00 per eventuali sanzioni salvo conteggi effettivi in incremento o diminuzione si stimano altre € 3.000,00; per messa in pristino ingresso e locale scale, salvo futura cessione/vendita da parte del condominio della porzione di vano scala annessa, si stimano in via presunta e forfettaria € 3.000,00 necessari a spostare il portoncino di ingresso, riparazione intonaci, spostamento quadro elettrico e altro necessario in via presunta si stimano € 4.500,00, salvo costi effettivi in incremento o decremento, per tutte le voci sopra indicate, determinabili solo in fase esecutiva o di presentazione delle relative pratiche edilizie; costi per aggiornamento planimetria catastale € 500,00. Pertanto, in via presunta e forfettaria, salvo costi effettivi in incremento o decremento, si stimano costi per € 15.000,00, per regolarizzazione e piccola manutenzione o in alternativa per messa in pristino dei luoghi, da spalmare nella loro globalità senza distinzione;

k) Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Per le difformità rilevate, a prescindere che non risultano presenti leggi su condoni edilizi applicabili al detto immobile, in ogni caso va presentata pratica di sanatoria ai sensi della L.R. 16/16 e ss.mm.ii;

*l) In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Nella risposta al quesito j), sono state indicate le varie procedure di rimedio alle irregolarità riscontrate. Non si ha notizia di provvedimenti demolitori o altro sul detto immobile, salvo documentazione non messa a disposizione;

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

salvo informazioni di cui non si è a conoscenza e di eventuale documentazione non fornita dal Comune o altro ente, non si è a conoscenza di detti vincoli. l'amministratore del Condominio ha fornito anche regolamento condominiale (Allegato 7C/1);

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; per la documentazione a disposizione non si hanno notizie di vincoli e oneri vari, salvo altre informazioni di cui non si è a conoscenza;

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

Dai titoli di proprietà non si ha notizia di vincoli di tal genere, salvo documentazione di cui non si è a conoscenza;

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

a seguito richiesta all'Amministratore del Condominio è stato comunicato (Allegato 7C): che le spese condominiali annue per l'immobile oggetto di procedura sono pari a € 1.020,00/anno; che al momento non risultano previste spese straordinaria, salvo in futuro;

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

L'immobile oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultava nel possesso della società esecutata, a permettere l'accesso (*Verbale Allegato 2*) è stato l'amministratore/liquidatore, il locale risultava pieno di materiali di vario genere;

r) ***Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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.***

Locale a destinazione ufficio di circa 122 mq catastali con annesso piccolo cortiletto di circa 10 mq, posto al piano terra di un fabbricato condominiale localizzato in via Pietro Mascagni angolo via Sabotino, Catania. L'immobile è situato in posizione centrale est della città di Catania, vicino e prossimo alle stazioni delle Ferrovie dello Stato, della metropolitana e degli autobus.

A livello di aperture esterne, vi sono due porte e la finestra bagno prospicienti su via P. Mascagni, una su Via Sabotino oltre ad altre 3 porte che si affacciano nel cortiletto retrostante di pertinenza esclusiva dell'immobile, oltre al cancello di ingresso esterno da via Sabotino. Il locale si presenta in mediocri condizioni di manutenzione (*Foto Allegato 3*), con pavimentazione varia. L'immobile ha accesso anche dal vano scale tramite portoncino del tipo blindato.

Il locale oggetto di procedura presenta delle difformità (*Fig.7*), sia interne per diversa distribuzione degli spazi interni, annessione di una piccola porzione di vano scale antistante il portoncino (*salvo diversa documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza*) modifica dell'altezza interna del locale, che esterne per modifica alle aperture, il tutto valutato rispetto alla planimetria catastale (*Allegato 4 Fig. 4-7*); *nulla è possibile dire a livello urbanistico in quanto non sono stati forniti dagli Uffici Pubblici gli ultimi progetti di variante n. 792/1990 (vedere nota precisazione a pag. 27), perché al momento non reperibili*; dette difformità andranno sanate oppure messe in pristino quesiti i) e j).

L'altezza interna è variabile, la porzione di maggior superficie ha altezza di 3,00 m circa, mentre un'altra porzione prospiciente il cortiletto in terno lato via Sabotino ha altezza interna 2,77. L'immobile è rifinito diintonaci, tinteggiature e pavimenti di vario genere. A livello di impianti è presente una predisposizione di impianto di climatizzazione; l'impianto elettrico per quanto visibile presenta diverse difformità di realizzazione, in quanto realizzato a canalina con parti esterne, sottotraccia e in parte con filo esterno del tipo piombato (Foto 12-14-16 Allegato 3). I vani porta esterni hanno infissi di vario genere: quelle prospicienti sulle strade sono del tipo apribili di ferro con vano vetro (ved. Foto Allegato 3) mentre quelle che prospettano sul cortiletto interno sono di ferro e lamiera e di alluminio con vano vetro e grata antiintrusione. Altra modifica è nel locale bagno, difforme rispetto alla planimetria catastale; risulta rivestito di piastrelle nelle pareti perimetrali è dotato di lavello, wc, privo di antibagno, al suo posto si riscontra la realizzazione di una specie di piccolo locale doccia con un altro vano ricavato in consecuzione dello stesso (ved. planimetria Fig. 4-5-6-7). Nella parte retrostante del locale a destinazione ufficio, nel vano lato sud-ovest, le pareti, per quello che si può vedere, si presentano rivestite di mattonelle. Il locale, al momento del sopralluogo, si presentava pieno di materiale vario, circostanza che ha creato difficoltà all'individuazione dell'esatto stato dei luoghi, come evidenziato nelle foto (Allegato 3). Nulla si può dire rispetto al rinnovo dell'eventuale certificato prevenzioni incendi dell'autorimessa, in quanto non sono state fornite informazioni.

Pertanto, per quanto riscontrato sui luoghi si ritiene che vada effettuata la sanatoria o messa in pristino dei luoghi alla planimetria catastale (ved. risposte quesite i) e j)), nonché materialmente va anche effettuata una manutenzione allo stato generale dell'immobile nella parte interna, agli impianti con rilascio di certificazione di conformità. Altresì, in fase di sopralluogo, si riscontravano degli ammaloramenti nei soffitti del locale bagno per presunte perdite degli impianti idrici dell'appartamento soprastante di altra ditta.

R.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili -).

R.1.1) CALCOLO SUPERFICI

NOTA: si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità

La **superficie utile** (per quanto si stato possibile rilevarla a causa del locale pieno di materiali) intorno 110 mq circa; la superficie commerciale, che si assume pari a quella catastale per le difficoltà di rilievo, si confronta con quella catastale, si arrotonda a circa 122 mq+ 10 mq circa cortiletto x 0,30 = arrotondata pari a circa **mq 125,00 circa**.

s) *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

s.1) PREMESSA AI METODI DI STIMA

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che **l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta**. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - "**postulato dell'unicità del bene**"- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il **giudizio di stima** è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*) e da fattori scaturenti dal contesto economico locale, nonché, anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

METODI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, per il tipo di immobile viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima.*

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

La stima sintetico comparativa

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi, superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione delle stesse*), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile. Per cui, secondo opportune correzioni, il dato rilevato, viene adattato all'immobile oggetto di stima in quanto **“unico”**.

La stima per capitalizzazione del reddito

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona e rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari e i dati di mercato (*al netto di tutte le presunte spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (r) in generale per uffici localizzati in zone centrali oscilla tra 4,5 % e il 7,5% a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dal tipo d'immobile da stimare (*invece secondo il metodo build-up approach, sviluppato nel contesto della valutazione finanziaria immobiliare, il tasso di capitalizzazione si ottiene dalla formula $i=r+s'+s''$ $i = r + s' + s''$. Dove: r (risk-free rate) è il rendimento dei titoli di Stato decennali italiani, che attualmente è 3,63%; s' (equity risk premium) rappresenta il rischio aggiuntivo rispetto a un investimento sicuro, stimato intorno al 5,50% per l'Italia; s'' (rischiosità specifica dell'immobile) dipende da fattori locali, come il rischio sismico e la domanda di mercato, per Catania, considerando la zona e le condizioni del mercato, possiamo stimarlo intorno al 1,50%. Quindi, il tasso di capitalizzazione stimato per immobili tipo ufficio per la zona in oggetto, a livello commerciale per immobili del tipo in questione è intorno:*

$$i=3,63\%+5,50\%+1,50\%=10,63\%$$

considerato come massimo reddito possibile. Per cui si assume un valore che ricade nell'intervallo medio generale indicato prima. Pertanto, il saggio di capitalizzazione inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili in questo caso si stima intorno al 6,0%.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

SIMBOLI: (V) Valore di mercato; (R) Reddito lordo medio annuo presunto, (R_M) Rata mensile d'affitto, (S) Spese medie annue; Tasso di capitalizzazione (r)

s. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare della zona di via Mascagni a Catania (Carlo Alberto, Bovio, Vitt. Emanuele III, Alfonzetti, Costa, Asilo S. Agata, Conte Di Torino, Umberto, Mascagni, ecc), classificata come centrale con riferimento alle tabelle **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per l'anno 2024 secondo semestre, per immobili del tipo in oggetto in condizioni scadenti forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:**

ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 2 - ANNO 2024 – ALLEGATO 8A								
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
UFFICIO	NORMALE	1050	1150	1100	L	5,2	7,8	6,00

Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO IMMOBILIARE** (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) **alla data di Maggio 2025:**

ESTRATTO – ALLEGATO 8B								
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
UFFICI	NORMALE	867	1417	1142	L	3,79	6,12	4,95

<i>Campione Di Inserzioni di Vendita Per Immobili Simili Localizzati Nella stessa Zona</i>						
ALLEGATO	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo di vendita (€)	Zona Immobiliare Commerciale	Accessori	Stato	€/mq
8C/1	180	250.000,00	stessa – tagliamento ang. Via Palmanova	-	buono	1.388,00
8C/2	350	295.000,00	Stessa – via Ventimiglia	-	buono	842,85
8C/3	160	158.000,00	Stessa – via Ventimiglia	-	buono	987,50
8C/4	125	158.000,00	Immobile oggetto di procedura – annuncio immobiliare	-	buono	1.264,00

Prezzo medio degli annunci per tipologia di immobile e stessa zona commerciale € 1.120,00. Pertanto, tenuto conto dei prezzi degli osservatori e del campione di annunci a disposizione e da varie informazioni in loco, per il tipo di immobile oggetto di procedura si assume un presunto prezzo tipo medio di mercato, in condizioni di manutenzione normale, pari a € **1.100,00/mq** e per gli affitti € **6,50/mq** (a cui saranno applicate le detrazioni varie detrazioni su costi stimati e da mandato).

La superficie commerciale è stata determinata nella risposta al quesito r).

s. 3) CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

- Stima sintetico comparativa

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| 1) Valore unitario | € 1.100,00/mq) |
| 2) Superficie commerciale | 125,00 mq circa |

VALORE DI STIMA IMMOBILE TIPO : € 1.100,00/mq x 125,00 mq = € **137.500,00**

- Stima per capitalizzazione del reddito

- Rata mensile d'affitto (R_M) 125,00 mq circa x € 6,50/mq mese = € 812,50/ mese
- Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 812,50/mese x 12 mesi =
€ 9.750,00 -
- Spese medie annue presunte (S) 20%
= € 1.950,00 =
- Reddito netto medio annuo
= € 7.800,00
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 6,0 %
- Valore di mercato ottenuto
$$\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{7.800,00}{6,0\%} = \text{€ } 130.000,00$$

➤ L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE oggetto di procedura, a giudizio di stima, nelle condizioni di manutenzione in cui si presenta, si ritiene sia pari a circa:

$(€ 137.500,00 + € 130.000,00)/2 = € 133.750,00$, al detto prezzo (come riportato nella risposta al seguente quesito t) si applicano le detrazioni indicate ai quesiti precedenti e quelle da mandato;

- t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Per tutte le situazioni dettagliatamente indicate ai quesiti precedenti, si assume una detrazione di mandato pari al 20%, oltre alle altre detrazioni stimate in via presunta e forfettaria, tutto incluso e nulla escluso, per le varie necessità di spesa relative ai vari interventi, sia materiali che di regolarizzazione urbanistica, salvo spese effettive che potranno essere maggiori o minori, determinabili solo al momento presentazione delle pratiche o manutenzione alle opere. Tutte le somme andranno considerate nella loro globalità per tutte le necessità senza distinzione.

Pertanto:

<u>QUADRO RIDUZIONI:</u>		
PRESUNTO Valore di Stima Immobile Intero		€ 133.750,00
ELENCO RIDUZIONI		
1	La Riduzione da Mandato 20% per eventuali vizi occulti e assenza garanzie	€ 26.750,00
2	Riduzione per presunti costi per manutenzione, regolarizzazione abusi interni, aggiornamento planimetria catastale. In alternativa in via presunta e estimativa la somma prevista potrà essere utilizzata per la messa in pristino dei luoghi assieme alla detrazione di mandato	€ 15.000,00
TOTALE RIDUZIONI, CONSIDERATE NELLA GLOBALITÀ		- € 41.750,00
PRECISAZIONE: si precisa che sia la riduzione da mandato che quelle in via previsiva per i vari vizi, devono intendersi nella loro globalità e si presume siano sufficienti a qualunque necessità anche nascosta al momento del sopralluogo, salvo maggiori o minori costi non preventivabili in detta fase e determinabili solo al momento degli interventi o presentazione delle necessarie pratiche di regolarizzazione.		
Presunto Valore Finale di Stima al Netto di Riduzioni		€ 92.000,00

VALORE ARROTONDATO IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

€ 92.000,00

- u) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita

dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Trattandosi di un unico locale la vendita deve essere effettuata in un unico lotto.

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

La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.

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

l'immobile oggetto di procedura è di proprietà totale della ditta esecutata;

- x) *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 quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

L'immobile è indivisibile e costituisce un unico lotto.

5. CONCLUSIONI FINALI

PRECISAZIONE SULLA SITUAZIONE URBANISTICA: premesso che il Comune non ha fornito (*Allegato 5A-5B-5C-5D*) copia dei titoli edilizi (*Concessioni Edilizie*) perché non reperiti, ha fornito solo una parte della pratica urbanistica senza l'ultima C.E. in variante n. 792/1990 con le relative tavole progettuali; è stato fornito il provvedimento di Abitabilità con una verifica/ accertamento di rispondenza al progetto approvato

in cui venivano indicate la presenza di variazioni interne (*Allegato 5E*). Pertanto, si procedeva a chiedere la detta documentazione alla SS.BB.CC., da cui emergeva, che la stessa, per come dichiarato (*Allegato 5F*) non riusciva a reperirla. Per cui non è stato possibile effettuare una verifica dal punto di vista urbanistico tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato. L'unico elaborato di confronto a disposizione è solo la planimetria catastale rispetto a cui il detto immobile oggetto di procedura presenta delle difformità di rispondenza sia a livello interno che esterno dei prospetti.

Tenuto conto che la planimetria catastale è stata depositata nel 1991 e si presume che fotografò lo stato dei luoghi in tale periodo e che l'accertamento urbanistico da parte del Comune propedeutico al rilascio del Provvedimento di Autorizzazione di Abitabilità è di data successiva a quella della planimetria catastale, ovvero nel 1994, si presume che possa essere utilizzata come parametro di confronto, salvo che venissero trovati i progetti di variante e questi indichino situazioni diverse al momento non verificabili.

Nei capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, sono stati elencati tutti i vari elementi relativi all'immobile in questione che si è ritenuto utile mettere in evidenza.

Nel capitolo introduzione della perizia è stata redatta una tabella sintetica con gli elementi più salienti per una rapida consultazione. Si precisa che ogni capitolo della relazione, introduzione, sintesi e tabella di sintesi, costituiscono parte integrante e inscindibile della stessa, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo e non può essere scisso casualmente in parti autonome.

Per quanto riportato ai capitoli precedenti, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Catania li 01/06/2025

Il C.T.U.

ing. Filadelfo Tornabene



Elenco ALLEGATI



1. **Certificato di Destinazione Urbanistica ;**
2. **Verbale di sopralluogo;**
3. **Allegato fotografico;**
4. **Visure Catastali;**
5. **Documentazione Indagine Urbanistica;**
6. **Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;**
7. **Comunicazioni;**
8. **Prezzi Osservatorio OMI;**





DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
URB@MET

<https://www.comune.catania.it/il-comune/uffici/urbanistica/>

VIA BIONDI 8 – 95131 – CATANIA

TEL +390957422014

direttore.urbanistica@comune.catania.it

urbanistica.catania@pec.it

Direttore Ing. Biagio Bisignani

ALLEGATO 1

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)*

RICHIEDENTE: Ing. Filadelfo Tornabene, nella qualità di CTU nominato dal Tribunale di Catania, Sesta Sezione Civile, procedura esecutiva immobiliare n.RGE 628/2022, nei confronti di, società proprietaria da situazione degli atti catastali informatizzati al 12/03/2025.

DELEGATO: ---

RICHIESTA DEL: 11/03/2025 **PROT.:** 121640.

	Foglio	Particella	Sub.	Note
Terreno <input type="checkbox"/>	69	18104	3	
Fabbricato <input checked="" type="checkbox"/>				

* Può richiedere il certificato solamente una persona per istanza

Visti gli atti e i grafici:

- del Piano regolatore delle aree del Consorzio di Sviluppo Industriale – A.S.I., approvato con D.P.C.M. del 27/02/1968, della variante n. 6 approvata con D.A.T.A. n. 12 del 23/01/1990 (presa d’atto del Comune di Catania D.C. n. 65 del 05/08/2009) e della variante alle norme di attuazione approvata con D.D.G. n. 63 del 24/02/2010 (presa d’atto del Comune di Catania D.C. 32 del 18/11/2011), nonché della L. R. 12 gennaio 2012 n. 8 di liquidazione dei Consorzi A.S.I. e assegnazione delle aree A. S. I. all’Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive – I.R.S.A.P.;
- del Piano Integrativo di Risanamento del Rione San Berillo approvato con D.P.R.S. n. 47/A del 01/03/1973 pubblicato nella G.U.R.S. n. 33 del 03/07/1973 ed in particolare “IV Considerato” punti c) e d) nonché l’art. 13 delle norme di riedificazione annesse al “Piano di Risanamento del Rione San Berillo”, il quale prevede che gli elaborati di progetto non hanno valore normativo, ma esclusivamente indicativo;
- del Piano di Zona ex legge 167 “NESIMA INFERIORE” approvato con decreto dell’Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n.123 del 22.10.1968;
- del Piano di Zona ex legge 167 “NESIMA SUPERIORE” (approvato con Del. Consiliare esecutiva n.285 del 22/12/1983 e successive modifiche ed integrazioni.);
- del Piano di Zona ex legge 167 “MONTE PO” approvato con Decreto dell’Assessore Regionale del Territorio e Ambiente n. 73 del 29/02/1972 e successive modifiche ed integrazioni;
- del Piano di Zona ex legge 167 TRAPPETO NORD, approvato con Decreto dell’Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico n. 123 del 22/10/68 successive modifiche ed integrazioni, i cui termini per l’attuazione sono scaduti il 22/10/1983;
- del Piano di Zona ex legge 167 “TRAPPETO SUD”, approvato con Decreto dell’Assessore Regionale del Territorio ed Ambiente n. 1005/87 del 22/02/1987 e successive modifiche ed integrazioni;
- del Piano di Zona ex legge 167 “San G. GALERMO” approvato con decreto dell’Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n.73 del 29/02/1972 e le successive modifiche ed integrazioni;



- del Piano di Zona ex legge 167/1962 " LIBRINO" approvato con decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n. 57/76 del 26/02/1976, modificato con la variante approvata con deliberazione consiliare n. 212 del 13/12/1979 e con le successive modifiche ed integrazioni, approvate con appositi atti deliberativi esecutivi;
- del Piano di Zona ex legge 167 "Canalicchio", approvato con la Deliberazione consiliare esecutiva n. 139 del 24/07/1979 e n. 199 del 29/10/1979 e successive modifiche ed integrazioni;
- della Variante al P.R.G. del Centro Commerciale all'Ingrosso approvata con D.A.T.A. n. 65/80 del 07/03/1980;
- della Variante al P.R.G. approvata con D.A.T.A. n. 44 del 21/02/1981 - Ampliamento della Città Universitaria;
- variante per il progetto del per la realizzazione di una struttura fieristica permanente e servizi connessi, approvato dalla provincia regionale con deliberazione n. 205 del 9/5/1989, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04/1981 n. 65 approvato con decreto D.A.T.A. del 31/07/1989 pubblicato nella G.U.R.S. n.45 del 23/09/1989;
- del D.A.T.A. n. 168/1983 e successivo D.A.T.A n. 267/1986 di approvazione del progetto di raddoppio della linea ferroviaria CT-ME ai sensi dell'art. 7 L.r. n. 65 del 11.04.1981 e s.m.i.;
- del Piano Particolareggiato del comprensorio n. 64 denominato "VILLAGGIO DUSMET " approvato con D.A.T.A. n. 252 del 07.08.1984;
- del Piano di Interventi Produttivi (P.I.P.) della "Zona Artigianale Sud" adottato con deliberazione Consiliare n.286 del 22/12/1983 ed approvato definitivamente con deliberazione Consiliare n.192 del 18/04/1986;
- della delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 25/02/2005, (variante allo strumento urbanistico ex art. 3 della Legge Reg. n. 71/78)- zona "COMMERCIALE";
- della delibera n. 53 del 07/11/2013 dal Consiglio Comunale;
- delle delibere di Consiglio Comunale n. 75 e 76 del 30/12/2013 e s.m.i.;
- della Variante n. 27 - "Pigno dell'Asse Attrezzato" - approvata con DA. n. 88/1986 del 10/03/1986;
- del Piano Urbano dei Parcheggi adottato con deliberazione del C.C. N° 28 del 29/07/1999, e successivo D.A. del 20/07/2006 pubblicato sulla GURS in data 28/09/2007 n. 46 di approvazione della nuova rimodulazione del programma urbano parcheggi;
- della Variante al P.R.G. relativa al "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO S. CRISTOFORO SUD" adottato in C.C. con Delibera n. 31 del 07/10/1999 e rielaborato con D.P.R.S. del 15/11/2002 pubblicato nella G.U.R.S. n. 56 del 06/12/2002 ed in particolare "TAVOLE - n. 3 - 5";
- della Variante urbanistica Nuovo ospedale Garibaldi - Nesima approvato con Del. Commis. Straord. N. 58 del 12/04/2000 e giusta D.A. n. 07/DRU del 08/01/2001;
- del Decreto Dirigenziale n. 241/2001 Dipartimento Regionale Urbanistica del 03/05/2001 - per approvazione ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 22/1996 del Programma Costruttivo della Cooperativa edilizia "Piersanti Mattarella" adottato in Variante allo strumento Urbanistico con delibera commissariale n. 2 del 13/01/1999;
- del progetto di Viabilità di scorrimento Ognina - Rotolo, approvato con Provvedimento Speciale per L'Emergenza Traffico e per la Sicurezza, dal Sindaco del Comune di Catania nominato, con O.P.C.M. n. 3259/2002, Commissario delegato del progetto e successive varianti;
- del tracciato della Ferrovia Circumetnea (Metropolitana), giusta Variante approvata con D. Dir. n. 203/DRU del 08/05/2002 e successivi potenziamenti e trasformazioni della Ferrovia Circumetnea - Delibere di Consiglio Comunale n. 75 e 76 del 30/12/2013 e s.m.i.;
- del progetto di adeguamento della Circonvallazione, via Passo Gravina (Tondo Gioeni) - Via Sebastiano Catania, approvato con Provvedimento Speciale per L'Emergenza Traffico e per la Sicurezza n.16 emesso il 05 07. 2004, approvato dal Sindaco del Comune di Catania nominato, con O.P.C.M. n. 3259/2002, Commissario delegato del progetto di adeguamento della Circonvallazione "Via Passo Gravina - Via Sebastiano Catania;

- del Decreto Dirigenziale n. 595/2003 Dipartimento Regionale Urbanistica del 20/05/2003 – per approvazione ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 22/1996 del Programma Costruttivo della Cooperativa edilizia "Damiano Di Chiara" in contrada Feudo Grande adottato in Variante allo strumento Urbanistico con delibera commissariale n. 14 del 27/03/2003;
- della Variante al PRG del Centro Agroalimentare all'ingrosso - Approvata con D.A.T.A. del 12/07/2004, pubblicato sulla G.U.R.S. n.34 del 13/08/2004;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 25/02/2005, (variante allo strumento urbanistico ex art. 3 della Legge Reg. n. 71/78)- zona "COMMERCIALE";
- della Variante al P.R.G. "AUTOPORTO" provvedimento Sindacale n. 16/Sid. del 13/05/2005;
- del Piano Urbanistico Attuativo – Variante Catania Sud -PUA – VCS – artt. 3 e 4 L.R. n. 71/1978 - approvato con D.Dir n. 468 del 07/06/2005 e successiva variante D.D.G. n° 76 del 10/04/2015 (Variante Comparti);
- della Variante ai sensi art 7 della L.R. 65/81 e s.m.i. per la costruzione del Nuovo Ospedale S. Marco – Centro di eccellenza ortopedico approvato con D. Dir. N 533 del 29.6.2005 D.R.U. Assessorato Territorio Ambiente;
- del Progetto "MASTER PLAN" (SAC) – Approvato con D.A.T.A. del 02/05/2007;
- del Decreto Dirigenziale n. 62/2010 Dipartimento Regionale Urbanistica del 24/02/2010 ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 22/96, in conformità al parere n.04 del 15/02/2010 reso dal Servizio 5/DRU dell'U. Op. 5.1, è approvato il Programma Costruttivo proposto dalla Cooperativa edilizia Olimpiade per la realizzazione di numero 24 alloggi di edilizia convenzionata, approvato con delibera del Commissario Ad Acta n. 99 del 30/09/08.
- della Delibera del Commissario ad acta n.42 del 03/10/2012 e n.46 del 11/10/2012 di adozione del Programma costruttivo delle Cooperative "SERENA" e "IL GUSCIO", ai sensi dell'art.25 della L.R. n.22/96, per la realizzazione di n.50 alloggi, approvato con il D.D.G. n.274 del 23/11/2012;
- del Decreto Dirigenziale n. 266/2012 Dipartimento Regionale Urbanistica del 20/11/2012 – per approvazione ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 22/1996 del Programma Costruttivo della Cooperativa edilizia "Quadrifoglio Alfa" adottato in Variante allo strumento Urbanistico con delibera commissariale n. 43 del 03/10/2012;
- del progetto definitivo della RFI – Rete Ferrovia Italiana – gruppo Ferrovie dello Stato Italia - "Raddoppio della tratta Bicocca – Catenanuova" – approvato, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.L. 133/2014 come convertito in L. 164/2014 e s.m.i., con ordinanza n. 28/2017, pubblicata sulla G.U. - Parte II - n. 39 del 01/04/2017;
- del Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 11/07/2022, Approvazione in variante al PRG ex art. 7 L.R. 65/81 modificata dall'art. 6 L.R. 15/91, L.R. 19/20 e ss.mm.ii, dei progetti della Rete Ferroviaria Italiana S.P.A. - 1) Realizzazione Asse Ferroviario Palermo-Catania-Messina. Nuovo collegamento Palermo-Catania. - Progetto definitivo "Sistemazione Nodo di Catania. Interramento Tratta Acquicella - Bicocca Per eliminazione interferenze con Aeroporto"; 2) "Progetto Definitivo delle opere sostitutive del passaggio a livello al km 242+240 della linea ferroviaria Catania-Siracusa, in Comune di Catania (CT). Regione Siciliana."
- della delibera di Consiglio Comunale n.7 del 23/03/2022 di approvazione dello "Studio di dettaglio del Centro Storico" di cui alla L.R. n.13/2015 che definisce i tipi edilizi dei centri storici, definendo l'appartenenza delle singole unità edilizie – Studio Tipologico;
- della Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 03/12/2024 di approvazione "Aeroporto di Catania Fontanarossa – Vincenzo Bellini". Progetto di aggiornamento Master Plan al 2030, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/04/1981, n.65 Sicilia;

Visti i vincoli:

- derivanti ai sensi del R.D. n° 523 del 25 luglio 1904, nonché, per la salvaguardia delle risorse idriche di cui R.D. 01/12/1933 n. 1775 (T.U. Genio Civile), D.A. (Sanità) n. 3446

del 21/11/1942 e l'esistenza di pozzi – Zone di tutela ai sensi dell'art. 5 DPR n. 236/1988 e s.m.i.;

- del R.D. n.1265 del 27/07/1934 "Testo unico delle leggi sanitarie", e dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria" finalizzato a definire i criteri in merito all'attività di polizia mortuaria
- della Circolare n. 90 del 28/12/1966 sul T.U. delle Leggi Sanitarie del 27.07.1934 n. 1265, all'art. 338, e art. 26 delle N. di A. del P.R.G. - "VINCOLO ASSOLUTO" Cimiteriale;
- del Decreto A.R.T.A. n. 85 del 14 marzo 1984, di istituzione della Riserva naturale orientata OASI DEL SIMETO e s.m.i., il Decreto A.R.T.A del 10.05.1999 di approvazione del Regolamento e il Decreto A.R.T.A. n. 173 del 29.03.2002 di modifica della perimetrazione della riserva;
- delle "Zone di Protezione Speciale" (Z.P.S.) e dei "Siti di Interesse Comunitario" (S.I.C.) – Fiume Simeto - individuate ai sensi delle direttive n.79/409/CEE e n.92/43/CEE e del D.P.R. 08.09.1997 n. 357 e s.m.i.;
- del D.L. n.152 del 03/04/2006 art. 94 - gallerie sotterranee e relativi pozzi di servizio della società Acque Carcaci del Fasano - denominato "Gallerie Fasano Massa-Meccanica" - riconosciuta con D.A. n. 397 del 1957, protette con D.A.T.A. n. 522/84 del 28/12/1984;
- del Dlgs 17/08/1999 n. 334 e del D.M. LL.PP. del 9/05/2001 e s.m.i. - (R. I. R.) - attinente al controllo dei pericoli incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose;
- del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Area Territoriale tra i bacini del Fiume Simeto e del Fiume Alcantara, approvato con D.P.R. n. 538 del 20/09/2006, aggiornato con D.P.R. n. 534 del 25/09/2008 e s.m.i. - e in particolare la "Carta della Pericolosità Idraulica" e la "Carta del Rischio Idraulico", di cui al Decreto Presidenziale del 19/03/2020 pubblicato in GURS il 10/04/2020 al n° 21, e il DPRS 09/AdB del 06/05/2021, aggiornamento per gli aspetti "GEOMORFOLOGICI" D.S.G. n.323 del 13/10/2022 delibera n.101 del 06/10/2022, che disciplina e limita l'uso del territorio imposte dalle Norme di Attuazione del PAI;
- della Terna – linea elettrica AT -MT – elettrodotti R.F.I. di cui al D.M. 29/05/2008 e s.m.i.;
- del progetto dell'elettrodotto 380KV Paternò – Priolo e opere connesse della TERNA, approvato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 239/EL-277/266/2018, pubblicato sulla G.U. parte II n. 38 del 31.03.2018;
- del "PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE ", redatto dal Comune di Catania in ottemperanza all'art. 707 del Codice della Navigazione – Parte Aeronautica ed al Regolamento per la Costruzione ed Esercizio degli Aeroporti (R.C.E.A.) Edizione 2 emendamento 5 del 23/09/2008 emesso ai sensi del D. Lgs. n. 96/2005 modificato ed integrato dal successivo D. Lgs. n.151/2006, adottato con Delibera n. 53 del 07/11/2013 dal Consiglio Comunale e dal D.D.G. n. 128 del 30/04/2015;
- delle limitazioni aeronautiche nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella giusto art. 707 del D.lgs. 09.05.2005 n. 96 - Codice della Navigazione Aerea come modificato dal D. lgs. 15.03.2006 n. 151;
- del Codice dei beni culturali e del Paesaggio - D.lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m.i., art. 134 Beni Paesaggistici e art 142 "Aree tutelate per legge";
- del Piano paesaggistico predisposto dall'Assessorato regionale dei Beni culturali ed ambientali, relativo al territorio della ex Provincia di Catania, adottato con D.A. n. 031/GAB del 3 ottobre 2018 e da approvarsi con successivo atto, ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del paesaggio - e del Regolamento di esecuzione della legge 29.06.1939, n. 1497 approvato con R.D. 03.06.1940, n.1357, già in salvaguardia.
- della Deliberazione del Consiglio Comunale n.40 del 29/11/2024 "Aggiornamento catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per l'anno 2023" che ingloba e richiama le precedenti deliberazioni di C.C. per gli anni dal 2010 al 2017, dal 2018 al 2021 del Commissario ad acta e la deliberazione del C.C. n.46 del 27/12/2023 per l'anno 2022.

Preso Atto:

- l'art 77/c dello statuto Comunale;

- Piano Regolatore Vigente, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964 n.296, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della Regione Siciliana n. 55 del 08.11.1969 e s.m.i.;
- Elaborati allegati al Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A:
- deliberazione del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964 n.296 e allegati;
- deliberazione del Consiglio Comunale 30-31 Luglio 1966 n.451 e allegati;
- deliberazione del Consiglio Comunale 30-31 Luglio 1966 n.453 e allegati;
- deliberazione del Consiglio Comunale 17 Aprile 1967 n.215 e allegati;
- deliberazione del Consiglio Comunale 26 Giugno 1968 n.260 e allegati;
- deliberazione del consiglio 23 marzo 1979 n.1784 "Definizione ZTO B"

Accertato:

che il cespite immobiliare identificato al Foglio 69 All.K particella 18104 ricade all'interno della tavola Sez. 7 del PRG Piccinato 1969 (DP 166/A-1969).

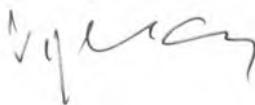
SI CERTIFICA CHE IL CESPITE IMMOBILIARE HA LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

Agenzia del Territorio		PRG - Comune di Catania		N.T.A.
Foglio	Particella	Zonizzazione	ZTO 1444/68	
69	18104	Zona "D"	B	Art.11,14,16

Vincoli Specifici:

- ricade in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. a) - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art.136, D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- ricade in "Aree con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico;
- ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

Istruttore Tecnico
Geom. Giancarlo Viglianisi



Visto:

- l'art. 1 della Legge L.R. 38/73, l'art. 2 della L.R. 15/91, l'art.3 comma 9 della L.R. 9/93, l'art.2 commi 2, 3 e 4 della L.R. 4/94 e ss.mm.ii. (Decadenza Vincoli preordinati all'espropriazione PRG);

- l'imposta di bollo: Esente;
- l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria di euro 100,00 eseguito in data 17/03/2025 su portale Catania Semplice con Pago PA intestato al Comune di Catania - Tesoreria Comunale.

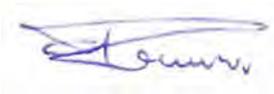
Il presente certificato di destinazione urbanistica è valido per un anno se non intervengono modificazioni nello strumento urbanistico.

Circa i termini e la validità si rimanda ai commi 2 e 3 dell'art. 30 del DPR 380/2001 recepito con l'art 1 della L.R. 16/2016 modificato dalla L.R. 23/2021

Si rilascia in carta semplice per gli usi ove la legge non prescrive il bollo ai sensi dell'art. 30, comma 3 del DPR 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016.

Catania 04/04/2025

Il Responsabile del Procedimento
Istruttore Tecnico
Geom. Giuseppe Pennisi



Il Direttore

Firma digitale Ing. Biagio Bisignani

BIAGIO
BISIGNANI
04.04.2025
17:55:37
GMT+02:00

