



TRIBUNALE DI CATANIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).



Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it



G.E.: Maria Acagnino

Debitori eseguiti: ***** (*****)

Promossa da: doBank S.p.A.

Immobili:

- a) Appartamento sito nel Comune di Giarre (CT), censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 1; sito in via G. Verdi e via Calderai con ingresso in via Calderai 86, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 5 vani.

Dati di superficie: Totale: 81 m²; Totale escluse aree scoperte: 81 m². Rendita: € 242,73

- b) Appartamento sito nel Comune di Giarre (CT), censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 2, via Calderai 86, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 4,5 vani. Dati di superficie: Totale: 83 m²; Totale escluse aree scoperte: 78 m². Rendita: € 218,46

Poiché l'immobile b) è collegato all'immobile a) da due scale (una interna e una esterna), e allo stesso non si ha accesso se non dall'immobile a), i due immobili si considerano da adesso come un bene indiviso da qui denominato **"abitazione"**.

Esperto Nominato: Ing. Marco Di Mauro, via Cifali 103, Catania
Email: marcodm@pec.it – Cellulare: +39 338 8277681

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania n° A8174





CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012 , cap. 5 art.4.3.1)



LOTTO UNICO



- **Schema riassuntivo**

Tipologia:

Abitazione civile indipendente, a schiera, su due livelli, non ascensorata, composta delle seguenti unità abitative:

- a) Piano terra, consistenza catastale 5 vani. Dati di superficie: Totale: 81 m²; Totale escluse aree scoperte: 81 m²

Localizzazione: Giarre (CT), via G. Verdi 21 e via Calderai 86, con ingresso in via Calderai 86

Coordinate immobile: 37.727071283732286, 15.187865906526303

Coordinate ingresso immobile: 37.7269819768892, 15.187889260661418

Identificativi Catastali: NCEU Giarre (CT): Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 1; piano T, categoria A/4, classe 4. Rendita: € 242,73

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Sono presenti modifiche sostanziali e anche minori a numero e disposizione dei locali

Conformità Urbanistica: Verificata

In uso al momento del sopralluogo: Disabitata

- b) Primo piano, consistenza catastale 4,5 vani. Dati di superficie: Totale: 83 m²; Totale escluse aree scoperte: 78 m²

Localizzazione: Giarre (CT), via G. Verdi 21 e via Calderai 86, con ingresso in via Calderai 86

Coordinate immobile: 37.727071283732286, 15.187865906526303

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il ristampaggio o la ristampa personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it



Coordinate ingresso immobile: 37.7269819768892, 15.187889260661418

Identificativi Catastali: NCEU Giarre (CT): Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 2; piano 1, categoria A/4, classe 4. Rendita: € 218,46

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Sono presenti modifiche sostanziali e anche minori a numero e disposizione dei locali

Conformità Urbanistica: Verificata

In uso al momento del sopralluogo: Disabitata

Considerati i due immobili come unica abitazione, consistente in 9,5 vani, per una superficie di 164 m², 159 m² escluse aree scoperte, ne consegue:

Più probabile valore in libero mercato: € 56.000,00

Valore di mercato in assenza di garanzia per i vizi: € 48.000,00

- **Descrizione sintetica**

- **Abitazione:** Abitazione civile indipendente, a schiera, su due livelli, non ascensorata all'interno della quale risultano avviate opere di ristrutturazioni per la quasi totalità della stessa. La costruzione è stata dichiarata ante 1967 da riscontri ottenuti dalla consultazione dell'atto di mutuo dell'abitazione (Allegato 05), ma è stimabile come risalente alla prima metà del 1900 sia dalle caratteristiche costruttive riscontrate durante il sopralluogo sia in relazione alla documentazione reperita al SUE di Giarre (Allegato 15), in cui viene riportato il nulla osta per la realizzazione dell'ampliamento dell'abitazione già esistente, datato 1954.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

È confinante a Nord con via G. Verdi, a Sud con via Calderai, a Est con proprietà ***** o suoi aventi causa, a Ovest con proprietà ***** e con proprietà *****.

Il primo livello, piano terra, ha triplo accesso da strada: due varchi su via G. Verdi (uno senza civico, l'altro al civico 21) e uno su via Calderai 86. Si tratta di una unità abitativa di 5 vani, 81 m², con un cortile interno di circa 19 m².

Il secondo livello, primo piano, accessibile solo dal piano terra tramite due scale (una interna e una esterna), è un'unità abitativa di 4,5 vani, 83 m², escluse le aree scoperte 78 m². È presente un balcone di circa 5 m² che affaccia su via Calderai (Sud), una terrazza a livello di circa 12 m² esposta lato Nord Nord-Ovest, che funge parzialmente da copertura dei locali del piano terra, e per il resto da ballatoio sul cortile interno già citato. Da questa è accessibile, mediante scala esterna a chiocciola, in metallo, sul fronte di via G. Verdi, una seconda terrazza a livello, panoramica, di circa 11 m², che per la superficie indicata funge da copertura dei locali del primo piano.

L'intera abitazione consta quindi, in totale, di 9,5 vani, per una superficie di 164 m², 159 m² escluse aree scoperte. Ha quattro esposizioni: a Nord, Ovest e Sud; mediante parete cieca anche a Est.

Al momento del sopralluogo, interni ed esterni dell'abitazione si presentano non abitabili, in quanto in fase di totale ristrutturazione. Tuttavia dalla documentazione presente al SUE non risultano dichiarate attività di ristrutturazione; non è quindi possibile datare l'inizio delle stesse.

Nel corso delle indagini catastali e del sopralluogo è emerso come l'abitazione non conti di pertinenze.

- **Contesto:** l'abitazione è situata nel cuore del centro storico di Giarre, a soli 300 metri da Piazza Duomo, fulcro della vita cittadina e sede della Chiesa Madre. La zona è caratterizzata

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

da un tessuto urbano ricco di edifici storici e architetture in stile liberty. Le due strade su cui affaccia l'abitazione, via G. Verdi e via Calderai, sono le prime due parallele a Sud di Corso Italia, l'arteria principale della cittadina etnea. Entrambe le vie sono caratterizzate da fabbricati similari a quello in oggetto, disposti a schiera, compresi tra uno e due livelli, appartenenti al medesimo periodo di costruzione e stile. I marciapiedi sono stretti e non agevolmente percorribili, l'illuminazione è appena sufficiente. La posizione centrale garantisce un facile accesso a una vasta gamma di servizi. L'area è servita dalla stazione ferroviaria Giarre-Riposto, dalla stazione Circumetnea di Villa di Giarre. La zona è prevalentemente residenziale, con una buona presenza di spazi verdi e aree pedonali. La vicinanza a parchi e piazze, come Villa Pantano, contribuisce a rendere la zona più gradevole.

- **Cronologia attività peritali**

Data nomina: 30/04/2025

Data notifica della nomina: 02/05/2025

Data del giuramento: 03/05/2025

Data inizio attività: 05/05/2025

Data del primo tentativo di accesso: 20/05/2025

Data del primo accesso (forzoso, con presenza di forza pubblica): 17/06/2025

Data del sopralluogo: 20/05/2025; 27/05/2025; 17/06/2025

Data della stima: 01/07/2025

Data del rapporto di valutazione: 02/07/2025

Termine consegna del rapporto di valutazione: 31/08/2025

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

RISPOSTA DETTAGLIATA AI QUESITI DEL GIUDICE

a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

- **Analisi dell'immobile**

L'abitazione, disposta a schiera, su due livelli, non ascensorata, con accesso dal piano strada sia da via G. Verdi 21 che da via Calderai 86, è un fabbricato indipendente il cui anno di costruzione è stato dichiarato ante 1967 da riscontri ottenuti dalla consultazione dell'atto di mutuo dell'abitazione (Allegato 05), ma è stimabile come risalente alla prima metà del 1900 stando alle caratteristiche costruttive e alla documentazione (Allegato 15) presente al SUE di Giarre.

All'interno dell'abitazione risultano avviate opere di ristrutturazioni per la quasi totalità della stessa.

L'abitazione è confinante a Nord con via G. Verdi, a Sud con via Calderai, a Est con proprietà ***** o suoi aventi causa, a Ovest con proprietà ***** e con proprietà *****.

Quattro sono le esposizioni: a Nord, Ovest e Sud; mediante parete cieca anche a Est.

Il primo livello dell'abitazione, piano terra, è collegato al secondo livello, primo piano, mediante due scale (una interna e una esterna). Al piano terra si trovano 5 vani, per 81 m² di superficie, con un cortile interno di circa 19m².

Il secondo livello, primo piano, è composto da 4,5 vani, per una superficie di 83 m², escluse le aree scoperte 78 m². È presente un balcone di circa 5 m² che affaccia su via Calderai (Sud), una terrazza a livello di circa 12 m² esposta lato Nord Nord-Ovest, che funge parzialmente da copertura dei locali del piano terra, e per il resto da ballatoio sul cortile interno già citato. Da questa è

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

accessibile, mediante scala esterna a chiocciola, in metallo, sul fronte di via G. Verdi, una seconda terrazza a livello, panoramica, di circa 11 m², che per la superficie indicata funge da copertura dei locali del primo piano.

L'intera abitazione consta quindi, in totale, di 9,5 vani, per una superficie di 164 m², 159 m² escluse aree scoperte.

Al momento del sopralluogo non si riscontrano citofoni funzionanti in corrispondenza delle porte di accesso da strada: né sulle due porte su via G. Verdi né sull'unica porta su via Calderai. È presente solo il vano per ospitare il campanello, sia al civico 21 di via Verdi che al civico 86 di via Calderai, ma entrambi sono privi di riferimenti che possano identificare la proprietà dell'abitazione.

Dati tecnici

- a) Piano terra, consistenza catastale 5 vani. Dati di superficie: Totale: 81 m²; Totale escluse aree scoperte: 81 m²

Localizzazione: Giarre (CT), via G. Verdi 21 e via Calderai 86, con ingresso in via Calderai 86

Coordinate immobile: 37.727071283732286, 15.187865906526303

Coordinate ingresso immobile: 37.7269819768892, 15.187889260661418

Identificativi Catastali: NCEU Giarre (CT) Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 1; piano T, categoria A/4, classe 4. Rendita: € 242,73

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Sono presenti modifiche sostanziali e anche minori a numero e disposizione dei locali

Conformità Urbanistica: Verificata

In uso al momento del sopralluogo: Disabitata

- b) Primo piano, consistenza catastale 4,5 vani. Dati di superficie: Totale: 83 m²; Totale escluse aree scoperte: 78 m²

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodi@pec.it

Localizzazione: Giarre (CT), via G. Verdi 21 e via Calderai 86, con ingresso in via Calderai 86

Coordinate immobile: 37.727071283732286, 15.187865906526303

Coordinate ingresso immobile: 37.7269819768892, 15.187889260661418

Identificativi Catastali: NCEU Giarre (CT) Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 2; piano 1, categoria A/4, classe 4. Rendita: € 218,46

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Sono presenti modifiche sostanziali e anche minori a numero e disposizione dei locali

Conformità Urbanistica: Verificata

In uso al momento del sopralluogo: Disabitata

b) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riguardano il 100% delle quote di piena proprietà

dei medesimi immobili la cui proprietà, ***** (*****), risulta essere il debitore esecutato.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Il debitore esecutato, ***** (*****), ha acquisito la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva, come segue:

a) e b)

Atto del 14/03/2007. Pubblico ufficiale Sgroi Leonarda Antonella, sede di Giarre (CT); repertorio n. 11417 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 11636.1/2007 Reparto PI di CATANIA in atti dal 21/03/2007. Come evidenziato nell'atto di mutuo, presente nel fascicolo

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Pubblicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

telematico della procedura, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'appartamento essendo di stato civile celibe all'epoca dell'atto.

d) ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

a) e b) sono pervenuti:

1) Al sig. ***** (*****), per l'intera piena proprietà, giusto atto di vendita in Notar Sgroi Leonarda Antonella del 14/3/2007 rep. n.

11417/3945 trascritto il 20/3/2007 ai nn. 19672/11636 da potere di

***** , ***** , ***** ,

***** , ***** , *****

2) Ai sig.ri ***** , ***** , ***** ,

***** e ***** la quota era a loro volta pervenuta

per successione legittima in morte di ***** (den.37 voi.539

dell'Ufficio del Registro di Giarre del 6/3/2006) trascritta il 13/10/2008 ai nn.

57941/37025. Risulta trascritta il 09/01/2019 ai nn.836/688 accettazione tacita

d'eredità in morte di ***** da parte degli eredi

***** , ***** , ***** e

***** , in atti del Notar Sgroi Leonarda Antonella del 14/3/2007

rep.n. 11417

3) Ai ***** , ***** e

***** gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti:

- In parte per successione legittima in morte di ***** (den.27 voi.358

dell'Ufficio del Registro di Giarre) trascritta il 24/8/1988 ai nn.32964/24843. Nota:

risulta trascritta il 09/01/2019 ai nn.838/690 accettazione tacita d'eredità in morte di

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui si fa riferimento personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

***** da parte degli eredi *****

 ***** e ***** , in atti del Notar Sgroi Leonarda Antonella del 14/3/2007 rep.n. 11417

- ed in parte per successione legittima in morte di ***** (den.81 voi.535 dell'Ufficio del Registro di Giarre del 20/10/2005) trascritta il 24/4/2007 ai nn. 30451/17448 e successiva int. DEL 29/11/2005 den. 87 voi 536 trascritta il 22/3/2013 ai nn. 16867/13980. Nota: risulta trascritta il 09/01/2019 ai nn.837/689 accettazione tacita d'eredità in morte di ***** da parte degli eredi ***** , ***** , ***** , ***** e ***** , in atti del Notar Sgroi Leonarda Antonella del 14/3/2007 rep.n. 11417

4) A ***** la quota di 6/9 era pervenuta:

- In parte per giusti e legittimi titoli ultraventennali. Ed in parte per la sopracitata successione in morte di *****

e) SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE L'IMPOSSIBILITA' DI PROCEDERE

La documentazione prodotta è risultata sufficiente a poter dar inizio e termine al presente lavoro.

f) ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Le formalità che gravano sull'abitazione e che dovranno essere cancellate al termine della procedura risultano essere, a tutto il giorno 25 giugno 2025 (Allegato 20):

1) ISCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 4948 Registro Generale 19673

Pubblico ufficiale SGROI LEONARDA ANTONELLA Repertorio 11418/3946 del 14/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2) TRASCRIZIONE del 03/09/2018 - Registro Particolare 25618 Registro Generale 34073

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8220/2018 del 02/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi Catastali:

- a) Appartamento sito nel Comune di Giarre (CT), censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 1; sito in via G. Verdi e via Calderai con ingresso in via Calderai 86, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 5 vani.

Dati di superficie: Totale: 81 m²; Totale escluse aree scoperte: 81 m². Rendita: € 242,73.

- b) Appartamento sito nel Comune di Giarre (CT), censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 2, via Calderai 86, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 4,5 vani. Dati di superficie: Totale: 83 m²; Totale escluse aree scoperte: 78 m². Rendita: € 218,46.

Le visure catastali (Allegati 01-02) riportano i dati degli immobili in oggetto correttamente volturati, quindi gli immobili risultano intestati a *****

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

(*****), il debitore esecutato. In merito alle planimetrie catastali, presentate il 30/11/1984 (Allegati 06-07), rappresentano solo parzialmente il corretto perimetro e la corretta divisione in locali delle due unità immobiliari.

Si fa notare anzitutto che la planimetria catastale del piano primo (Allegato 07) è difforme da quella di riferimento, approvata dalla Commissione edilizia il 19 Luglio 1969, per la quale sono stati autorizzati i lavori il cui termine è stato certificato essere avvenuto nel dicembre 1970 e per i quali è stato concesso titolo di agibilità (Allegato 15); dalla documentazione reperita al SUE non sono stati riscontrati permessi o altri titoli che giustificassero le modifiche riportate in planimetria catastale. Non vi sono invece riferimenti al SUE sulla planimetria catastale riguardante il piano terra (Allegato 06).

Si fa notare in aggiunta che le stesse planimetrie catastali (Allegato 06-07) appaiono difformi dallo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo in cui, come anticipato, è stata rilevata la presenza di lavori di ristrutturazione avviati. Questi, sebbene allo stato pressoché iniziale, hanno definito una diversa distribuzione degli spazi dell'abitazione rispetto alle planimetrie catastali presentate.

Le variazioni riscontrate tra riferimenti catastali e stato dei luoghi, di piano terra e primo piano, sono di seguito riportate con riferimento alla numerazione indicata nelle nuove planimetrie (Allegato 18), aggiornate allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo, che è stato necessario stilare in ragione delle numerose modifiche riscontrate:

- 1) Locale 1: è stata parzialmente eliminata la parete divisoria col locale di ingresso dal quale si sviluppa la scala che porta al piano superiore
- 2) Locale 1-2: è stato spostato e allargato il varco che mette in comunicazione il Locale 1 col Locale 2

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

- 3) Locale 3: è stato ricavato un nuovo locale, accessibile solo dal Locale 2, al di sotto della scala che conduce al piano superiore, ridistribuendo lo spazio del locale precedentemente adibito a ingresso e corridoio dell'abitazione, mediante l'innalzamento di due pareti in mattoni forati
- 4) Locale 4: è stato ridistribuito lo spazio, riducendolo, per ricavare un nuovo locale; è stato ricavato un varco di comunicazione col cortile interno (Locale 8) al posto della finestra precedentemente esistente
- 5) Locale 5: è stato ricavato un nuovo locale, ridistribuendo lo spazio dei due locali (Locale 4 e Locale 6) che affacciavano a Ovest sul cortile interno (Locale 8), mediante l'innalzamento di due pareti divisorie in mattoni forati; è stato ricavato un varco di comunicazione col cortile interno (Locale 8) al posto della finestra precedentemente esistente
- 6) Locale 6: è stato ridistribuito lo spazio interno, riducendolo, per ricavare un nuovo locale
- 7) Locale 7: è stata ricavata una finestra sulla parete Nord, che affaccia sul cortile interno
- 8) Locale 11: è stato ridistribuito lo spazio interno, riducendolo, per ricavare, mediante innalzamento di pareti in muratura, tre nuovi locali (Locale 10, Locale 12, Locale 13)
- 9) Locale 12: è stato ricavato un nuovo locale dalla ridistribuzione dello spazio del Locale 11; è stata collocata una finestra sulla parete Nord, che affaccia sulla scala di comunicazione tra il piano terra e il primo piano
- 10) Locale 10: è stato ricavato un locale di disimpegno (Locale 10), mediante la ridistribuzione degli spazi del Locale 11, che permette l'accesso al Locale 11, Locale 13, Locale 14
- 11) Locale 13: è stato ricavato un nuovo locale dalla ridistribuzione degli spazi del Locale 11
- 12) Locale 14: è stato ridistribuito lo spazio, riducendolo, mediante innalzamento di una parete, per creare un locale di collegamento (Locale 15) col Locale 16 e il balcone lato Nord (Locale 17); è stato murato il varco sulla parete Nord previsto dal progetto del 1969 e ne è stato aperto uno diverso, sulla medesima parete, che collega col Locale 15

Dott. Ing. Marco Di Mauro

- 13) Locale 15: è stato ricavato mediante la riduzione dello spazio del locale 14 e l'accorpamento del Locale identificato come WC nella planimetria catastale (Allegato 07); sono stati aperti un varco (al posto della finestra prevista a progetto) sul locale 17 e un varco sul locale 16
- 14) Locale 16: è stato realizzato un locale sulla copertura a livello (Locale 17) prevista dal progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune, di circa 11 m²
- 15) Locale 17: Lo spazio della terrazza a livello è stato ridotto per costruire un nuovo locale (Locale 16), a ridosso del quale, sulla parete Nord, è stata posizionata una scala a chiocciola in metallo, che permette l'accesso alla terrazza a livello (Locale 19) corrispondente alla copertura del Locale 16
- 16) Locale 19: è stata ricavata una terrazza a livello, comprensiva di parapetto in metallo, illuminazione e lavandino con rubinetto, al di sopra del Locale 16

Per nessuna di queste variazioni, rispetto ai riferimenti catastali agli atti, risulta presente titolo autorizzativo da parte degli organi competenti, non è quindi possibile tracciare la cantierizzazione delle stesse o l'impresa esecutrice. Come richiesto dall'incarico e consultabile in Allegato 21, è stata realizzata la mappatura delle difformità tra lo stato dei luoghi e i riferimenti catastali, evidenziando con linea continua rossa le aggiunte e con linea tratteggiata rossa le rimozioni.

h) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica non è pertinente nel caso in oggetto trattandosi di due appartamenti costituenti un'intera abitazione.

i) CONFORMITA' URBANISTICA

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

L'abitazione, comprendente le unità abitative a e b, è stata certamente edificata in data antecedente al 1954, come riportato dai riscontri catastali ottenuti tramite consultazione del fascicolo pertinente custodito al SUE di Giarre (Allegato 18) e come specificato nell'atto di compravendita (col quale il debitore esecutato è entrato in possesso degli immobili) consultato mediante accesso all'archivio notarile di Catania. Da quest'ultima verifica è emerso quanto di seguito riportato (pag 7-8 dell'atto): "Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica, la parte venditrice mi dichiara che: Le opere relative all'immobile oggetto del presente trasferimento sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967; detta dichiarazione viene resa dalla parte alienante ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n.445, previo richiamo da me notaio fatto delle sanzioni penali previste dalla legge in caso di dichiarazione mendace; successivamente a tale data all'immobile in oggetto sono state apportate modifiche in conformità al progetto in merito al quale è stato rilasciato dal Comune di Giarre nulla osta edilizio in data 19 luglio 1969, pratica 59/69, la cui relativa abitabilità è stata autorizzata con provvedimento del 24 settembre 1971".

Appurato che, al momento del sopralluogo, gli immobili risultano aver subito interventi di ricostruzione, sopraelevazione, totale o parziale, non rientrano più nella casistica per cui il Legislatore ha escluso dall'obbligo del Certificato di Agibilità tutti i vecchi edifici anteriori alla data di entrata in vigore del Decreto 380/2001. È quindi necessaria la richiesta di nuovo titolo di agibilità a seguito di richiesta di sanatoria delle difformità riscontrate o di ripristino della conformità dei luoghi ai riferimenti catastali.

j) SANABILITA' DEGLI ABUSI

Gli abusi dal punto 1 al punto 13 della risposta g) si ritiene possano essere sanati con una comunicazione agli uffici comunali competenti e l'aggiornamento della planimetria.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Per quel che riguarda gli abusi dal punto 14 al punto 16, si ritiene più economica una richiesta di sanatoria, restando tuttavia la demolizione e il ripristino dei luoghi come da progetto un'alternativa percorribile, considerato che il Locale 16, l'unico interessato dall'eventuale demolizione, durante il sopralluogo è stato riscontrato essere in condizioni già fatiscenti, non ancora rifinito, privo di infissi, con segni di crollo di parte dell'intonaco del soffitto. I costi sanare gli abusi, senza demolizione, vengono sommariamente stimati in € 2.000,00.

k) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

a) e b)

Entrambi i livelli dell'abitazione, al momento del sopralluogo, risultano essere disabitati.

l) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione, disposta a schiera, su due livelli non ascensorati, con accesso dal piano strada sia da via G. Verdi 21 che da via Calderai 86, è un fabbricato indipendente il cui anno di costruzione è stato dichiarato ante 1967 da riscontri ottenuti dalla consultazione dell'atto di mutuo dell'abitazione (Allegato 05), ma è stimabile come risalente alla prima metà del 1900, sia dalle caratteristiche costruttive riscontrate durante il sopralluogo sia in relazione alla documentazione reperita al SUE di Giarre (Allegato 15), in cui viene riportato il nulla osta per la realizzazione dell'ampliamento dell'abitazione già esistente, datato 1954.

Il primo livello dell'abitazione, piano terra, è collegato al secondo livello, primo piano, mediante due scale (una interna e una esterna). Al piano terra si trovano 5 vani, per 81 m² di superficie con un cortile interno di circa 19 m².

Il secondo livello, primo piano, è composto da 4,5 vani, per una superficie di 83 m², escluse le aree scoperte 78 m². È presente un balcone di circa 5 m² che affaccia su via Calderai (Sud), una terrazza a livello di circa 12 m² esposta lato Nord Nord-Ovest, che funge parzialmente da copertura dei

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodi@pec.it

locali del piano terra, e per il resto da ballatoio sul cortile interno già citato. Da questa è accessibile, mediante scala esterna a chiocciola, in metallo, sul fronte di via G. Verdi, una seconda terrazza a livello, panoramica, di circa 11 m², che per la superficie indicata funge da copertura dei locali del primo piano.

L'intera abitazione consta quindi, in totale, di 9,5 vani, per una superficie di 164 m², 159 m² escluse aree scoperte.

Amministrazione condominiale

Non prevista

Esposizioni e confini

L'abitazione è confinante a Nord con via G. Verdi, a Sud con via Calderai, a Est con proprietà ***** o suoi aventi causa, a Ovest con proprietà *****e con proprietà *****. L'abitazione ha quattro esposizioni: a Nord, a Ovest e a Sud; mediante parete cieca anche a Est. Ciò può valutarsi come un fattore positivo sul potenziale confort termico, sulla potenziale efficienza energetica e sul potenziale impatto termico-ambientale dell'abitazione.

Ubicazione

L'abitazione è situata nel cuore del centro storico di Giarre, comune facente parte della città metropolitana di Catania e che conta circa 26mila abitanti; età media 45,7 anni; densità abitativa 971,5 abitanti per km²; sul territorio sono presenti 11.720 famiglie (fonte: Urbistat/ISTAT anno 2022). Giarre confina a Est, Sud-Est col comune di Riposto; a Sud col comune di Acireale; a Sud, Sud-Ovest col comune di Santa Venerina; a Ovest coi comuni di Zafferana Etnea, Milo e Sant'Alfio; a Nord col Comune di Mascali. Dista circa 30km dalla città di Catania, alla quale è collegata mediante ferrovia, autostrada A18 o S.S.114 (Orientale Sicula).

Via Calderai, dov'è sito l'ingresso principale dell'abitazione, si trova a 300 metri da Piazza Duomo, fulcro della vita cittadina e sede della Chiesa Madre. La zona è caratterizzata da un tessuto urbano

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito alcun uso personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodi@pec.it

ricco di edifici storici e architetture in stile liberty. Le due strade su cui affaccia l'abitazione, via G. Verdi e via Calderai, sono le prime due parallele a Sud di Corso Italia, l'arteria principale sia della circolazione che della vita commerciale e turistica della cittadina etnea. Entrambe le vie sono caratterizzate da fabbricati similari a quello in oggetto, disposti a schiera, compresi tra uno e due livelli, appartenenti al medesimo periodo di costruzione e stile. Sia via G. Verdi che via Calderai sono strade secondarie, a senso unico e carreggiata di larghezza contenuta, che presentano marciapiedi stretti e non agevolmente percorribili, l'illuminazione è appena sufficiente. Non sono indicati stalli per il parcheggio, le automobili sono parcheggiate per consuetudine sul lato destro della carreggiata, a ridosso o sopra il marciapiede. È presente, a pochi metri dall'abitazione, un parcheggio con una dozzina di stalli non a pagamento, che facilita il parcheggio dei veicoli in zona. La vocazione della zona è parimenti residenziale quanto commerciale e turistica. La posizione centrale garantisce prossimità ai principali servizi necessari per un'abitazione residenziale. A Circa 300 metri si trovano diversi punti vendita per la spesa quotidiana. La farmacia più vicina è situata a soli 227 metri, mentre altre farmacie sono presenti nelle immediate vicinanze. L'ufficio di Poste Italiane dista circa 487 metri. Filiali di istituti bancari nazionali si trovano entro 300 metri. Numerose attività commerciali, bar e caffetterie sono dislocate lungo le vie limitrofe, tra cui Corso Italia e Via Callipoli. L'area è servita dalla stazione ferroviaria Giarre-Riposto: a circa 800 metri, che offre collegamenti sulla linea Messina-Siracusa, con fermate di treni regionali e a lunga percorrenza. La stazione Circumetnea di Villa di Giarre è situata a circa 650 metri, consente spostamenti verso Catania e altri comuni etnei. Le linee di autobus urbane ed extraurbane, come la 01-E2 e la 02-E2, hanno fermate nelle vicinanze, facilitando gli spostamenti verso Catania, Acireale e altri centri limitrofi. Nelle immediate vicinanze si trovano istituti scolastici di vario ordine e grado: Liceo Classico "Michele Amari", a circa 476 metri; Istituto Alberghiero "Giovanni Falcone", a circa 665 metri; IPSIA "Majorana Sabin" e ITIS "Enrico Fermi", entro un raggio di 800 metri. La Biblioteca Comunale è situata a circa 543 metri. La zona presenta una buona presenza di

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it



spazi verdi e aree pedonali. La vicinanza a parchi e piazze, come Villa Pantano, contribuisce a rendere la zona più gradevole.

La zona risulta servita dal servizio di gas di città, ma l'abitazione non è allacciata al servizio. È attivo il servizio di raccolta differenziata (nel 2023 la percentuale di rifiuto differenziato per il Comune si è attestata al 61%). Il territorio su cui insiste l'abitazione è valutato a rischio sismico 2 (su una scala di rischio decrescente da 1 – 4).

L'abitazione risulta di particolare interesse per i seguenti motivi:

- L'abitazione si trova in posizione baricentrica all'interno della città di Giarre, prossima ai principali servizi necessari per un'abitazione residenziale
- La vicinanza con le principali attrazioni turistiche del luogo, il posizionamento stesso della città di Giarre, tra la costa Jonica e l'Etna, oltre alla posizione baricentrica tra Catania e Taormina, conferiscono all'abitazione un potenziale importante come residenza turistica per soggiorni brevi; considerato anche il suo sviluppo su due livelli, l'accesso da due diverse vie e la superficie della stessa che risulta superiore a 100 m²
- La presenza di due terrazze a livello e di un cortile interno, oltre che l'esposizione su tutt'e quattro i punti cardinali, conferiscono all'abitazione un considerevole potenziale in quanto a confort termico, efficienza energetica e impatto termico-ambientale. In particolare la terrazza a livello, panoramica, parziale copertura del secondo livello, rappresenta un bonus considerevole sia per la vivibilità dell'abitazione sia come attrazione turistica
- L'ubicazione lungo due strade secondarie, ma parallele alla principale arteria cittadina (corso Italia) garantisce traffico e rumore ridotto, oltre a maggiore privacy, garantendo comunque prossimità alle principali attività e attrazioni della città.
- Non sono presenti stalli a pagamento lungo le due strade sulle quali insiste l'abitazione. Nei pressi dell'abitazione si trova uno slargo adibito a parcheggio libero.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui si esclude ogni personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

Tra gli aspetti svantaggiosi si evidenziano:

- L'abitazione richiede il completamento delle opere di ristrutturazione per essere dichiarata abitabile.
- L'abitazione richiede l'espletamento delle pratiche burocratiche necessarie a ottenere l'abitabilità e sanare le difformità rispetto al progetto approvato dalla Commissione edilizia comunale
- Le strade lungo le quali insiste l'abitazione sono particolarmente strette, provviste di marciapiedi ridotti, scarsamente illuminate
- Il triplo accesso da strada rende necessaria l'adozione di porte blindate di classe superiore, o dispositivi equipollenti, che garantiscano la sicurezza contro le effrazioni
- Non è presente ascensore a collegamento dei due livelli e, considerata l'architettura dell'abitazione è complesso ipotizzare l'adozione di sistemi di sollevamento meccanici
- Giarre, città dove si trova l'abitazione, è classificata zona a rischio sismico 2 (scala da 1-4, in ordine decrescente di pericolosità): Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti

• Esterno dell'abitazione

L'esterno dell'abitazione appare in condizioni tra il mediocre e il discreto. Non appare essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione, almeno non dalla data in cui sono stati segnalati i più recenti interventi, ovvero tra il 1971 (anno in cui risulta essere stata concessa l'agibilità) e il 1984 (anno in cui sono state presentate le planimetrie catastali, Allegati 06-07).

Il prospetto che affaccia su via Calderai (Sud) è caratterizzato dalla porta di ingresso a doppio battente e da una finestra a tripla imposta, con scuretti ma priva di vetri, a piano terra. Al primo piano si trova un balcone accessibile da una porta finestra e una finestra. Sul prospetto si nota

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui si esclude ogni personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it

l'intonaco parzialmente scrostato al di sopra delle piastrelle posizionate da livello marciapiede a 80cm di altezza. La restante parte dell'intonaco appare intaccata dall'umidità, seppur superficialmente. Il balcone al piano superiore livello denota cenni di ammaloramento dei frontolini, che risultano parzialmente mancanti, oltre che del parapetto in metallo. Il portone in legno, così come la finestra a livello strada si mostrano intaccate dal tempo e dagli agenti atmosferici. Sono riscontrabili anche crepe sull'intonaco al piano superiore e sulla pensilina del tetto a copertura del balcone. Lungo questo prospetto è presente un pluviale col compito di scaricare le acque piovane convogliate dal tetto, in strada.

Il prospetto lungo via G.Verdi (Nord) è caratterizzato da due porte a due battenti, a piano terra. Lo stesso appare più ammalorato del corrispondente lato Sud, tanto che le condizioni al momento del sopralluogo risultano mediocri. Parte dell'intonaco appare scrostata, la restante parte è diffusamente intaccata dalla muffa anche a causa, presumibilmente, di un pluviale mozzato che scarica sul prospetto le acque convogliate dalla terrazza a livello soprastante. Sono presenti erbacce a parziale impedimento dell'accesso al varco posto al numero 21, dove è presente un portone a due battenti in metallo e vetro; parte della copertura del gradino del varco adiacente, dal quale si ha ugualmente accesso all'abitazione e dove si trova una porta in legno e vetro, a doppio battente, è mancante. Davanti alla porta si trovava, privo di protezione o contenitore, il contatore idrico, che al momento del sopralluogo non è stato rinvenuto. L'intonaco dei locali posti al secondo livello appare anch'esso compromesso dall'umidità, evidenziando anche delle crepe superficiali in alcuni punti. I vani identificati in planimetria (Allegato 18) come Locale 16 e Locale 15, sono privi di infissi esterni e rifiniture esterne.

Con riferimento ai locali così nominati nell'Allegato 18, si riporta quanto periziato:

Legenda

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodim@pec.it

Fatiscente: Struttura e finiture da ristrutturare

Mediocre: Finiture da ristrutturare

Discreta: Necessita interventi di ristrutturazione minori

Buona: Finiture con imperfezioni minori

Nuovo: Locale appena ultimato o ristrutturato

Locale 8	UTILIZZO: Cortile interno			
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non presente		
	Colore	X		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Intonaco		
	Colore	Bianco		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non classificabile in quanto ricoperto di vegetazione		
	Colore	X		
	Note	X		
Porte	Materiale	X		
	Colore	X		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Una porta di ferro e vetro, che collega con via Verdi sulla parete Nord; sulla parete Sud e sulla parete Est sono aperti rispettivamente uno e due varchi per il posizionamento di altrettante porte finestra		
	Colore	X		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
ND		3 x 6.3		19
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
IIdraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it

Annotazioni generali: Non è stato possibile ispezionare il locale in quanto il pavimento non era visibile poiché ricoperto da sterpaglie, quindi le condizioni di sicurezza non erano assicurate perché non valutabili. La stima dell'area viene effettuata su riferimenti planimetrici. È qui presente la scala, a gomito, che conduce dal piano terra all'esterno del piano superiore.				
Locale 18	UTILIZZO: Balcone via Calderai			
CONDIZIONE GLOBALE				
☐ Fatiscente	☒ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non presente		
	Colore	X		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Intonaco		
	Colore	Rosso mattone		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non classificabile in quanto impossibile accedervi attraverso la porta finestra che è l'unico varco previsto		
	Colore	X		
	Note	X		
Porte	Materiale	X		
	Colore	X		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Porta finestra in legno e vetro a doppio battente		
	Colore	Marrone		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
ND		3 x 1.7		5
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
Idraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Annotazioni generali:

Non è stato possibile ispezionare il locale in quanto l'unico accesso si ha da una porta finestra che al momento del sopralluogo risultava chiusa, con le tapparelle abbassate e il meccanismo di sollevamento delle stesse non più funzionante. La stima dell'area viene effettuata su riferimenti planimetrici.

Locale 17	UTILIZZO: Terrazza a livello primo piano		
CONDIZIONE GLOBALE			
✓ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona
☐ Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Non presente	
	Colore	X	
	Note	X	
Pareti	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	X	
Pavimento	Materiale	Mattonelle	
	Colore	Marrone scuro	
	Note	X	
Porte	Materiale	X	
	Colore	X	
	Note	X	
Infissi esterni	Materiale	Assenti. Previsti i varchi per due porte finestra e una finestra	
	Colore	X	
	Note	X	
MISURAZIONI			
Altezza (m)		Lati (m)	Area (m ²)
ND		ND	12
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	NO	NO	
Riscaldamento	NO	NO	
Idraulico	Sì	Presente un rubinetto con un pilozzo da esterno	
Telefonico	NO	NO	
Televisivo	NO	NO	
Citofonico	NO	NO	
Antifurto	NO	NO	
Elementi di pregio	NO	NO	
Annotazioni generali:			
Una piccola parte del parapetto che affaccia sul Locale 8, è mancante, nello specifico quella di fronte al varco esterno del Locale 15.			
È qui presente la scala a chiocciola che permette l'accesso al Locale 19.			

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it

Locale 19	UTILIZZO: Terrazza a livello, secondo piano, panoramica			
CONDIZIONE GLOBALE				
☐ Fatiscente	☒ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non presente		
	Colore	X		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Intonaco		
	Colore	Bianco		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Mattonelle bianco-grigie; parzialmente ricoperto di cenere vulcanica		
	Colore	X		
	Note	X		
Porte	Materiale	X		
	Colore	X		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	X		
	Colore	X		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
ND		3 x 3.7		11
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	Sì	Presente un lampione		
Riscaldamento	NO	NO		
Idraulico	Sì	Presente un rubinetto con pilozzo		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		
Annotazioni generali: Dalla terrazza è possibile ammirare il panorama che va dall'Etna al mare.				

- **Interno abitazione**

L'abitazione periziata risulta in condizioni fatiscenti, in quanto in corso di ristrutturazione totale al suo interno.

L'accesso al piano terra da via Calderai 86 porta a un ampio locale (Locale 1) dove si trova anche una delle due scale che conducono al piano superiore. Ha esposizione su via Calderai mediante la finestra a tre imposte già indicata precedentemente. Si tratta del locale più ampio dell'abitazione. A Nord è presente il varco che dà accesso al locale centrale (Locale 2). Da questo locale si accede, mediante varco di sinistra, al Locale 7; mediante il varco di destra al Locale 4; mediante il varco centrale al cortile interno (Locale 8) dal quale si snoda l'altra scala che conduce al piano superiore e dove si trova anche l'accesso all'abitazione dal 21 di via G. Verdi. La scala corre al di sopra dell'ingresso su strada. Dal Locale 2, e solo da questo, è accessibile anche il Locale 3 (sottoscala), unico locale del piano terra a non avere esposizione diretta alla luce solare. Dal Locale 4 si accede al Locale 5 e al Locale 8; dal Locale 5 si accede al Locale 8 e al Locale 6, che presenta unico accesso dal Locale 5 e che ha un affaccio su via G. Verdi, senza civico, mediante una porta finestra a doppio battente dalla quale, mediante un gradino ricavato sul marciapiede, è anche possibile avere accesso all'abitazione.

Il primo piano è raggiungibile tanto dal Locale 1 che dal Locale 8. Tuttavia solo la rampa del Locale 1 conduce all'interno del livello superiore, mentre quella del Locale 8 conduce alla terrazza a livello (Locale 17).

La rampa del Locale 1 conduce a un pianerottolo sul quale insistono due varchi. Quello a Est conduce a un piccolo disimpegno (Locale 10); quello a Nord conduce a un corridoio (Locale 15) che lo collega con la terrazza a livello (Locale 17), col Locale 16 e col Locale 14.

Attorno al Locale 10 si trovano, con i rispettivi varchi di accesso: a Sud il Locale 11, che affaccia su via Calderai mediante porta finestra con balcone, a Est il Locale 13, a Nord il

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodim@pec.it

Locale 14 che si trova in posizione centrale nel piano superiore. Dal Locale 11 si ha accesso al Locale 12, che affaccia su via Calderai mediante finestra. Dal Locale 11 si accede al Locale 18, il balcone che affaccia su via Calderai. Dal Locale 16, e dal Locale 15 si ha accesso alla terrazza a livello che funge da parziale copertura al piano terra (Locale 17). Dal Locale 17, mediante una scala a chiocciola fissata sulla parete esterna del Locale 16, si giunge alla terrazza a livello (Locale 19) che funge da copertura allo stesso Locale 16.

Si precisa che i Locali 9, 10, 13 14 non hanno accesso diretto alla luce solare.

Segue elenco dei locali periziati all'interno dell'appartamento - limitatamente alle superfici periziabili in quanto non occupate da mobilia - secondo denominazione presente nell'Allegato 18.

Legenda
Fatiscente: Struttura e finiture da ristrutturare
Mediocre: Finiture da ristrutturare
Discreta: Necessita interventi di ristrutturazione minori
Buona: Finiture con imperfezioni minori
Nuovo: Locale appena ultimato o ristrutturato

Locale 1	UTILIZZO: Ingresso			
CONDIZIONE GLOBALE				
✓ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Intonaco		
	Colore	Arancione		
	Note	Conservato discretamente nonostante i lavori di ristrutturazione avviati		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione
	Note	X
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione
	Note	X
Infissi esterni	Materiale	Porta di ingresso in legno, fatiscente; Finestra a tre battenti con scuretti priva di vetri
	Colore	Bianco e legno
	Note	Alla porta di ingresso, è stato apposto un catenaccio durante il sopralluogo, in sostituzione della serratura esistente
MISURAZIONI		
Altezza (m)		Lati (m)
3.4		6 x 6.75
		Area (m ²)
		41
IMPIANTI		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	NO	NO
Riscaldamento	NO	NO
Idraulico	NO	NO
Telefonico	NO	NO
Televisivo	NO	NO
Citofonico	NO	NO
Antifurto	NO	NO
Elementi di pregio	NO	NO
Annotazioni generali: Da questo Locale, il più ampio dell'abitazione, si sviluppa la scala interna che conduce al piano superiore; è inoltre presente il contatore della luce, sebbene al momento del sopralluogo sia stato riscontrato avere i fili di collegamento tagliati, sintomo anche dell'assenza di energia elettrica e di un contratto in essere con un fornitore.		

Locale 2	UTILIZZO: VARIO			
CONDIZIONE GLOBALE				
✓ Fatiscente	○ Mediocre	○ Discreta	○ Buona	○ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it

Infissi esterni	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
MISURAZIONI			
Altezza (m)		Lati (m)	Area (m ²)
3.4		4 X 4	16
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	NO	NO	
Riscaldamento	NO	NO	
Idraulico	NO	NO	
Telefonico	NO	NO	
Televisivo	NO	NO	
Citofonico	NO	NO	
Antifurto	NO	NO	
Elementi di pregio	NO	NO	
Annotazioni generali: Nessuna.			

Locale 3	UTILIZZO: Sottoscala/ Ripostiglio			
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Non presenti		
	Colore	Non presenti		
	Note	X		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

MISURAZIONI		
Altezza (m)	Lati (m)	Area (m ²)
Max 3.4	1X2.5	2.5
IMPIANTI		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	NO	NO
Riscaldamento	NO	NO
IIdraulico	NO	NO
Telefonico	NO	NO
Televisivo	NO	NO
Citofonico	NO	NO
Antifurto	NO	NO
Elementi di pregio	NO	NO
Annotazioni generali: Unico locale del piano terra a non avere esposizione diretta alla luce solare; ricavato al di sotto della scala che dal piano terra porta al piano superiore. Destinabile, secondo disposizione e area, solo a locale tecnico o piccolo ripostiglio.		

Locale 4	UTILIZZO: Vario			
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m²)
Max 3.4		3X2		6
IMPIANTI				

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	NO	NO
Riscaldamento	NO	NO
Idraulico	NO	NO
Telefonico	NO	NO
Televisivo	NO	NO
Citofonico	NO	NO
Antifurto	NO	NO
Elementi di pregio	NO	NO
Annotazioni generali: Nessuna.		

Locale 5		UTILIZZO: Vario		
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)	Area (m²)	
3.4		3X2	6	
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
Idraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it

Televisivo	NO	NO
Citofonico	NO	NO
Antifurto	NO	NO
Elementi di pregio	NO	NO
Annotazioni generali: Nessuna.		

Locale 6	UTILIZZO: Ingresso/uscita secondaria			
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Porta in legno e vetro a doppio battente con scuretti		
	Colore	Legno e bianco		
	Note	E' stato apposto un catenaccio durante il sopralluogo, in sostituzione della serratura esistente		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)	Area (m²)	
3.4		2 x 2.25	4.5	
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
IIdraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

Annotazioni generali: La porta a doppio battente costituisce un ingresso/uscita, senza civico, su via Verdi.

Locale 7	UTILIZZO: Vario / Bagno			
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
3.4		2 x 2		4
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
Iidraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it

Annotazioni generali: Per dimensioni e disposizione si presume possa fungere da bagno nella nuova disposizione in corso d'opera.

Locale 9	UTILIZZO: Pianerottolo		
CONDIZIONE GLOBALE			
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona
☐ Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
MISURAZIONI			
Altezza (m)	Lati (m)		Area (m ²)
3.4	2x1		2
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	NO	NO	
Riscaldamento	NO	NO	
IIdraulico	NO	NO	
Telefonico	NO	NO	
Televisivo	NO	NO	
Citofonico	NO	NO	
Antifurto	NO	NO	
Elementi di pregio	NO	NO	

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Annotazioni generali: La scala di accesso al piano superiore non risulta in ristrutturazione, è stata trovata in condizioni buone sia statiche che qualitative. È presente una ringhiera che corre sul lato destro della scala, in salita, e che si snoda fino alla parte Sud del Locale, che affaccia sulla scala stessa. La parete Ovest, sulla quale insiste la scala, presenta un rivestimento in listelli di legno.

Locale 10	UTILIZZO: Disimpegno		
CONDIZIONE GLOBALE			
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona
☐ Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione	
	Note	X	
MISURAZIONI			
Altezza (m)	Lati (m)		Area (m ²)
3.4	2x2.5		5
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	NO	NO	
Riscaldamento	NO	NO	
IIdraulico	NO	NO	
Telefonico	NO	NO	
Televisivo	NO	NO	
Citofonico	NO	NO	
Antifurto	NO	NO	
Elementi di pregio	NO	NO	

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it

Annotazioni generali: Il locale non ha esposizione diretta alla luce solare.

Locale 11	UTILIZZO: Vario			
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Porta finestra a doppio battente in legno e vetro		
	Colore	Legno marrone		
	Note	Il sistema di sollevamento delle tapparelle risulta non funzionante		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
3.4		5x4		20
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
Idraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Annotazioni generali: è l'unico locale dal quale si ha accesso al Locale 18, il balcone che affaccia su via Calderai. Si tratta del locale più ampio del piano superiore.

Locale 12		UTILIZZO: Vario		
CONDIZIONE GLOBALE				
☐ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☒ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Intonaco		
	Colore	Bianco		
	Note	No		
Pareti	Materiale	Intonaco		
	Colore	Bianco		
	Note	No		
Pavimento	Materiale	Mattonelle		
	Colore	Bianco e nero		
	Note	No		
Porte	Materiale	Legno		
	Colore	Marrone		
	Note	Rimossa		
Infissi esterni	Materiale	Finestra a doppi battente in legno e vetro		
	Colore	Marrone		
	Note	Nessuna		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)	Area (m²)	
3.4		2.5 x 3	7	
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
Idraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Annotazioni generali: Si tratta del solo locale quasi totalmente esente da tracce di ristrutturazione in corso. L'unico intervento riscontrato è uno scasso, rattoppato, sulla parete Est, per il passaggio probabilmente dei cavi elettrici. È presente una finestra, sul lato Nord, senza possibilità di apertura, che affaccia sul vano scala.

Locale 13		UTILIZZO: Vario		
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
3.4		3x2		6
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
IIdraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcoun@pec.it

Annotazioni generali: Il locale non ha esposizione diretta alla luce solare.

Locale 14		UTILIZZO: Vario		
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
3.4		3.5 x 5		18
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
Idraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Annotazioni generali: Il locale non ha esposizione diretta alla luce solare.

Locale 15	UTILIZZO: Disimpegno			
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
3.4		Max 8		10
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
IIdraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Annotazioni generali: Nessuna.

Locale 16		UTILIZZO: Vario		
CONDIZIONE GLOBALE				
☒ Fatiscente	☐ Mediocre	☐ Discreta	☐ Buona	☐ Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pareti	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Pavimento	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Porte	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
Infissi esterni	Materiale	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Colore	Non valutabile poiché in ristrutturazione		
	Note	X		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m)		Area (m ²)
3.4		3 x 5		15
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	NO		
Riscaldamento	NO	NO		
Idraulico	NO	NO		
Telefonico	NO	NO		
Televisivo	NO	NO		
Citofonico	NO	NO		
Antifurto	NO	NO		
Elementi di pregio	NO	NO		

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

Annotazioni generali: Parte del soffitto presenta infiltrazioni dalla terrazza a livello che ne è copertura, che hanno causato un crollo parziale e circoscritto di parte dell'intonaco del soffitto.

Si precisa che nel corso del sopralluogo è stata constatata l'assenza di porte interne tra i vari locali dell'abitazione. Alcune porte sono state rinvenute accatastate all'interno del Locale 2.

• **Impianti**

- **Impianto riscaldamento:** Non risulta presente impianto di riscaldamento centralizzato, né di acqua calda sanitaria. L'appartamento non risulta servito da gas di città, benché la zona disponga di tale servizio.

- **Impianto elettrico:** Non è comprovabile la funzionalità in quanto l'impianto è disconnesso dalla rete e in ristrutturazione. Non è stato fornito né rinvenuto schema elettrico dell'appartamento. Il contatore elettrico è presente nel Locale 1 (Allegato 18).

- **Impianto idrico:** Non è comprovabile la funzionalità in quanto l'impianto è disconnesso dalla rete e anch'esso in ristrutturazione. Il contatore idrico è stato rimosso.

- **Impianto Antifurto:** Non presente.

- **Altri impianti**

L'impianto televisivo non risultata presente. È stata riscontrata presenza di antenna televisiva sul tetto dell'abitazione ma non è comprovabile la sua funzionalità; non sono state riscontrate prese televisive all'interno dell'abitazione.

L'impianto telefonico non risulta presente.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

L'impianto citofonico non è presente; solo su via Verdi al civico 21 è presente il campanello elettrico, accanto alla porta di accesso dell'abitazione, ma la funzionalità dello stesso non è comprovabile in quanto l'impianto è disconnesso dalla rete elettrica.

Localizzazione:

- a) e b) Abitazione – via Calderai 86, Giarre (CT).

Coordinate ingresso immobile:

- a) e b) 37.7269819768892, 15.187889260661418

Identificativi Catastali:

- a) Appartamento sito nel Comune di Giarre (CT), censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 1; sito in via G. Verdi e via Calderai con ingresso in via Calderai 86, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 5 vani. Dati di superficie: Totale: 81 m²; Totale escluse aree scoperte: 81 m². Rendita: € 242,73.
- b) Appartamento sito nel Comune di Giarre (CT), censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 93, Particella 1443, Subalterno 2, via Calderai 86, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 4,5 vani. Dati di superficie: Totale: 83 m²; Totale escluse aree scoperte: 78 m². Rendita: € 218,46.

m) VALORE DI STIMA

- a) e b) **Abitazione indipendente, due livelli**

Mq Commerciali: Totale: 164 m²; Totale escluse aree scoperte: 159m².

Considerato il lotto indiviso, costituito dai due appartamenti sui due livelli, il valore complessivo che se ne ricava, è il seguente:

Valore nel libero mercato: € 56.000,00

Valore nell'ambito delle vendite con assenza di garanzia da vizi: € 48.000,00

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodi@pec.it

L'abitazione è un fabbricato indipendente, a schiera, articolato su due livelli, non ascensorato, categoria catastale A4 (edilizia popolare), costruito presumibilmente nei primi del 1900, ristrutturato tra il 1971 e il 1984, sito nel Comune di Giarre (CT), molto prossimo al centro del Comune.

Le condizioni globali dell'abitazione appaiono fatiscenti, in quanto in piena ristrutturazione oltre che a conseguenza di un lungo periodo – non ancora interrotto – in cui la stessa è rimasta disabitata.

Non risulta prodotta né disponibile alcuna APE, riguardo all'edificio. Per un migliore efficientamento energetico, l'abitazione necessiterebbe dell'installazione degli infissi mancanti e la sostituzione degli infissi presenti, che sono tuttavia – per quanto obsoleti – ancora funzionali; dell'installazione di uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria di classe energetica superiore.

Per la stima del più probabile valore di mercato sono stati utilizzati due metodologie:

- **Valori comparabili**

I dati ufficiali a oggi disponibili tramite il sito dell'Agenzia delle entrate, dal 2020 al 2024, evidenziano che per immobili appartenenti alla medesima categoria catastale (A4) o similari (A3, A5), nonché ubicati in prossimità dell'abitazione oggetto della procedura (Allegato 09), sono stati registrati sei atti di compravendita utilizzabili come comparabili per la stima del valore complessivo. Di seguito è riportata la tabella dei comparabili, comprendenti i dati utili alla stima effettuata.

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

Tabella 1 - Analisi comparabili

	Data	Indirizzo	Piano	Cat	Vani	m ²	Prezzo [€]	Vendita	Prezzo m ²
1	ottobre-20	via G.Verdi - Calderai - Manzoni - Tommaseo	nd	A03	5*	100	38000	1000/1000	380
2	gennaio-21	via G.Verdi - Calderai - Manzoni - Tommaseo	nd	A03	6*	120	45000	1000/1000	264.70588
			nd	A05	2.5*	50			
3	ottobre-21	via G.Verdi - Calderai - Manzoni - Tommaseo	nd	A04	nd	137	40000	1000/1000	291.9708
4	gennaio-23	via G.Verdi - Calderai - Manzoni - Tommaseo	nd	A04	nd	131	26563	1000/1000	179.47973
			nd	C06	17	17			
5	dicembre-23	via G.Verdi - Calderai - Manzoni - Tommaseo	nd	A04	nd	51	11000	1000/1000	215.68627
6	marzo-24	via G.Verdi - Calderai - Manzoni - Tommaseo	nd	A04	nd	75	28999	1000/1000	386.65333

* Il passaggio da vani a m² è stato effettuato considerando un vano pari a 20m².

I valori più attinenti al caso di specie, riportati in Tabella 1, sono: numero 3, numero 5, numero 6. Poiché riguardano esclusivamente immobili della medesima categoria (A4) di quello oggetto della perizia, e non anche altre unità immobiliari di diversa categoria di accatastamento. Ferma restando l'impossibilità di verificare e quindi paragonare le condizioni interne degli immobili al momento dell'atto di compravendita, il calcolo del valore di mercato più probabile per il caso in esame ha preso in considerazione soltanto i tre comparabili sopraelencati.

Ricavata la stima del prezzo al m² di ognuno dei tre comparabili (colonna "Prezzo m² della Tabella 1), si è ricavata la media aritmetica dei tre valori, equivalente al valore di mercato più probabile per immobili a questi comparabili, pari a 298,1 €/m². Successivamente si è proceduto a moltiplicare questo valore per i m² complessivi (164 m²) dell'abitazione,

Dott. Ing. Marco Di Mauro

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

ottenendo così il valore di mercato più probabile, che per arrotondamento in eccesso risulta pari a **49.000,00 €**.

La stima finale si ritiene vada tuttavia prudenzialmente ricalcolata in funzione di alcune caratteristiche peculiari dell'abitazione periziata:

- Si ritiene dover considerare come plusvalore la superficie esterna dell'abitazione, considerando le due terrazze a livello, il cortile interno e il balcone, pari a **47m² in totale**.

Queste superfici esterne garantiscono un più flessibile utilizzo degli spazi rispetto ad appartamenti provvisti di soli balconi. A ciò si aggiunge anche l'esposizione su tutti e quattro i punti cardinali. Pertanto appare prudente impiegare un coefficiente correttivo del +10% rispetto al valore dell'abitazione.

Ne consegue, per le osservazioni esposte, la necessità di adottare un **coefficiente correttivo del +10%** rispetto al valore ottenuto dall'analisi dei comparabili.

Ciò permette di riconsiderare il valore di vendita, ottenuto seguendo tale metodo, stimandolo, attraverso approssimazione per eccesso, in **€ 54.000,00**.

• Valori OMI

In via prudenziale si è ritenuto opportuno interrogare anche le valutazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare relative alla zona di appartenenza dell'abitazione (B1) all'interno del Comune di Giarre (Allegato 08).

Questa ricerca ha permesso di riscontrare come per immobili di tipo economico (i meglio equiparabili all'abitazione in oggetto), il valore tabellare di mercato oscilla tra € 290,00 ed € 430,00 per m², con uno scarto quindi di 160 € per m². In relazione alle già discusse condizioni interne ed esterne dell'abitazione, oltre che alle peculiarità della stessa, in via prudenziale,

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodi@pec.it

per la stima del valore al m² si è utilizzato un coefficiente di 0.5 sullo scarto tra valore massimo e minimo (80€/m²), da sommare al valore minimo, che tenesse conto anche della rivalutazione del 10% adottata nel metodo precedentemente utilizzato. Ciò ha determinato per l'abitazione un più probabile valore di mercato pari a 380 €/m² e quindi un valore complessivo, arrotondato per difetto, considerati i 164 m² di superficie, pari a **€ 61.000,00**.

Sante la forbice, comunque contenuta (7.000,00 €) tra le due differenti valutazioni ottenute con i due differenti metodi indicati, per stabilire il più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la media aritmetica tra i due valori ottenuti. Si è così ottenuto come stima finale del più probabile valore sul mercato: **€ 58.000,00**.

A questa cifra, tuttavia, si ritiene vadano sottratte prudenzialmente le seguenti voci:

a) Spese per sanabilità degli abusi: **€ 2.000,00**

Sottraendo la voce a, al valore totale dell'abitazione stimato, si ottiene un valore finale omnicomprensivo di **€ 56.000,00**

Poiché il mandato del Giudice chiede di calcolare una riduzione forfettaria per tenere in considerazione che la vendita forzata non offre garanzie contro i vizi, stante le condizioni complessivamente tra il buono e il discreto degli immobili, lo scrivente propone di utilizzare una **riduzione del 15%** circa per un valore di stima pari a

€ 48.000,00.

n) VENDITA IN LOTTI

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

Trattasi di un'unica abitazione civile, indipendente, a schiera, su due livelli, non ascensorata, composta dai due immobili oggetto della procedura.

o) FOTOGRAFIE ALLEGATE SEPARATAMENTE

Le fotografie sono state allegate separatamente al fine di facilitare la pubblicazione dei diversi file.

p) BENE INDIVISO

Gli immobili che compongono l'abitazione sono stati pignorati per intero e per tanto non si tratta di quota indivisa.

q) Più BENI PIGNORATI PER QUOTA

Gli immobili sono stati pignorati per intero e per tanto non si ritiene di dover rispondere al punto in oggetto.

r) APPENDICE: elenco dei quesiti

- a. identifichi esattamente il bene pignorato indicato in premessa, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito l'uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodi@pec.it

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

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

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

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

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodi@pec.it



- 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 concessori (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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodi@pec.it

k. 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. 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

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

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 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;

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

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 in particolare 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 quanti 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

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
marcodm@pec.it

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’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.

Si allegano

- Allegato 01 - Visura storica sub 1
- Allegato 02 - Visura storica sub 2
- Allegato 03 - Certificato contestuale esecutivo
- Allegato 05 – Attestato di consultazione archivio notarile
- Allegato 06 - Planimetria sub 1 (Piano terra)
- Allegato 07 - Planimetria sub 2 (primo piano)
- Allegato 08 - Valori OMI Giarre
- Allegato 09 - Ubicazione immobili comparabili
- Allegato 10 - Richieste accesso atti SUE Giarre
- Allegato 11 - Consultazione Archivio notarile
- Allegato 12 - Ricevute inizio attività
- Allegato 13 - Verbale sopralluogo
- Allegato 14 - Verbale consegna chiavi
- Allegato 15 - Documentazione SUE
- Allegato 16 - Visura camerale e PEC esecutivo
- Allegato 17 - Ricevute postali e PEC

Dott. Ing. Marco Di Mauro

Publicazione ufficiale a cui non è consentito il riutilizzo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 marcodm@pec.it

- Allegato 18 - Planimetrie aggiornate al sopralluogo
- Allegato 19 - Fotografie
- Allegato 20 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 21 - Planimetrie con evidenziazione variazioni
- Allegato 22 - Autocertificazione trasmissione atti

Catania, 02/07/2025

In fede
Dott. Ing. Marco Di Mauro

