



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott. ssa M. A. Chisari

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Proc. Esecutiva Immobiliare N. 214/2021 R.G.

Promossa da: CONCARB DI COSENTINO GERLANDINA ERMINIA E C. S.N.C.

Elenco elaborati:

✓ Consulenza Tecnica d'Ufficio

✓ Allegati

✓ Parcella onorario e spese

Paternò, lì 18/10/2023

Studio di ingegneria



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott. M. A. Chisari

Relazione Tecnica d'Ufficio del C.T.U. Dott. Ing. Maria Antonella Longo nella
proc. Esecutiva immobiliare n. 214/2021 R.G. promossa da **CONCARB DI**
COSENTINO GERLANDINA ERMINIA E C. S.N.C.

INDICE

PREMESSA

3

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:

QUESITO A)

9

QUESITI B)

12

QUESITI C)

12

QUESITO D)

13

QUESITI E) E F)

14

QUESITO G)

17

QUESITI I), J), K), L)

17

QUESITI M),N),O),P)

22

QUESITO Q)

22

QUESITI R),S),T)

23

QUESITO U),V)

29

QUESITI W),X)

29

CONCLUSIONI

29

PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 214/2021 R.G., il Giudice Dott. ssa M. A. Chisari nominava la sottoscritta dott. Ing. Maria Antonella Longo iscritta al n. A5174 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e al n. 1407 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, con il 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;

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; 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 di 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;

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. 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;

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 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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;

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;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;

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;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o 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;**

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.);**

r. elenchi ed **individuati 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 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;

s. determini **il valore 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

state d'uso, la 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);

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;**

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

v. 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;

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;

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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomodata 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 precedente".

Il G.E. concedeva alla scrivente giorni 120 dal giuramento di incarico, per il deposito della relazione peritale; inoltre, fissava la data dell'udienza per il 04/12/2023 per la determinazione delle modalità di vendita successivamente al deposito della relazione.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 29/05/2023, ore 10:00, a seguito di avviso con raccomandata A.R. spedita agli esecutati in data 15/05/2023 e a mezzo p.e.c. alla parte procedente ed intervenuta in data 15/05/2023 (Vedasi Verbale di sopralluogo allegato D).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. B), redigendo altresì le planimetrie dei fabbricati oggetto di esecuzione (all. C), richiedendo le visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa (all. A), acquisendo la documentazione relativa alla conformità urbanistica Concessione Edilizia n. 641 del 06/10/1982 presentata al Comune di Catania (all. F), Variante in corso d'opera n. 200 del 13/04/1985 (all. G), pratica in sanatoria per cambio di destinazione prot. n. 33413 del 28/05/1986 (all. H); visure ipotecarie (all. I), e titolo di proprietà (all. E).

Durante tale sopralluogo sono stati raccolti tutti quegli elementi ritenuti utili allo svolgimento del mandato; nell'occasione è stato effettuato un dettagliato rilievo dei luoghi oggetto di causa.

Si fa, altresì, notare che nel corso dell'espletamento dell'incarico peritale, oltre alle indagini svolte in occasione del sopralluogo eseguito, il C.T.U. ha effettuato l'esame degli atti istruttori nonché dei documenti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio.

Nel seguito si riportano le risposte ai quesiti, a cui sono stati attribuiti lettere in ordine alfabetico per facile individuazione, rispettando la sequenza come da mandato conferito.

Quesito a)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- *Unità immobiliare in Catania, Via Macello n. 25 al piano terzo scala C int. 21 di quattro vani catastali, censita al catasto fabbricati, foglio 1, particella 231 sub 22, categoria A/2, classe 3, vani 4, R.C. euro 495,80, confinante con cortile comune e con proprietà di terzi;*
- *Unità immobiliare in Catania, Via Macello n. 25 al piano terzo scala D int. 25 di 4,5 vani catastali, censita al catasto fabbricati, foglio 1, particella 231 sub 26, categoria A/2, classe 3, vani 4, R.C. euro 557,77, confinante con l'immobile anzi descritto, cortile comune e con proprietà di terzi;*

Unità immobiliare sita in Catania, Via Macello n. 25, piano terzo, Scala C sub. 22.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, indicata in catasto con particella 231 sub. 22 con accesso dal vano scala C dal civico 25 di via Macello di Catania, ubicata al piano terzo, fa parte di un fabbricato del tipo in linea

multi piano che si articola su quattro elevazioni fuori terra; l'edificio è realizzato con struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento e copertura con tetto a falde.

L'accesso a suddetta unità immobiliare avviene tramite accesso diretto dalle aree esterne di pertinenza composte da percorsi condominiali pedonali, ed area destinata a verde.

In particolare l'unità oggetto di esecuzione si compone di soggiorno-cucina (40,26 mq) bagno (5,12 mq), letto (16,80 mq), ripostiglio (12,00 mq), per una superficie complessiva netta di 74,18 mq, oltre balcone 1 di 6,05 mq, balcone 2 di 3,48 mq, balcone 3 di 14,74 mq.

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione versa in buono stato conservativo nei locali interni; essa, risulta dotata di impianto idrico, elettrico e riscaldamento, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica, i bagni sono rifiniti con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e persiane; l'altezza utile massima è di 3,10 m, altezza minima 1,80 m.

L'unità immobiliare sub 22 oggetto di esecuzione, allo stato attuale, presenta delle difformità rispetto al progetto originario, in variante e alle planimetrie catastali; in particolare, l'unità presenta un ampliamento in quanto accorpata a quota parte della superficie dell'attiguo sub. 26 sul lato Ovest, inoltre, la superficie complessiva risulta maggiore rispetto a quella prevista in progetto per ampliamento sul lato Nord e sul pianerottolo della scala mediante spostamento delle pareti perimetrali nonché diversa distribuzione degli spazi interni (*vedasi planimetria allegata C*).

Si specifica che, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare era destinata ad abitazione principale della parte esecutata [REDACTED] e della madre [REDACTED].

Unità immobiliare sita in Catania, Via Macello n. 25, piano terzo, Scala D sub.

26.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, indicata in catasto con particella 231 sub. 26 con ingresso dal vano scala D dal civico 25 di via Macello di Catania, tramite accesso diretto dalle aree esterne di pertinenza composte da percorsi condominiali pedonali ed area destinata a verde.

L'unità oggetto di esecuzione si compone di soggiorno (29,75 mq) bagno (6,60 mq), letto 1 (17,39 mq), letto 2 (15,67 mq), ripostiglio (1,44 mq), lavanderia (9,07 mq), veranda – cucina (60,14 mq), corridoio (3,78 mq), per una superficie complessiva netta di 143,84 mq, oltre balcone 1 di 4,81 mq, balcone 2 di 6,16 mq nonché terrazzo (41,30 mq).

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione versa in buono stato conservativo nei locali interni; essa, risulta dotata di impianto idrico, elettrico e riscaldamento, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica, i bagni sono rifiniti con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e persiane; l'altezza utile risulta variabile e massima di 2,80 m nei locali letto 1, letto 2 e bagno e nella lavanderia, accessibile esclusivamente dal balcone 2, di 2,15 m.

L'unità immobiliare sub 26 oggetto di esecuzione, allo stato attuale, presenta delle difformità rispetto al progetto originario, in variante e alle planimetrie catastali; in particolare, l'unità presenta una riduzione della superficie di progetto sul lato Ovest in quanto quota parte della superficie è stata ceduta all'attiguo sub. 22; inoltre, la superficie complessiva risulta maggiore rispetto a quella prevista in progetto per ampliamento sul lato Sud mediante spostamento delle pareti perimetrali, si riscontra, altresì, la realizzazione di una veranda chiusa di notevoli dimensioni destinata a superficie residenziale (cucina) e chiusura del

balcone lato Sud nonché la diversa distribuzione degli spazi interni (*vedasi planimetria allegata C*).

Si specifica che, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava locata ai coniugi [REDACTED] giusto regolare contratto di locazione registrato.

Quesito b)

In riferimento alla identificazione dei dati catastali degli immobili, come si evince dalle visure catastali, essi sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 1 part. 231, sub 22, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 74 mq, superficie totale aree scoperte 68 mq, per proprietà 1/2 a [REDACTED], ½ a [REDACTED]; al foglio 1 part. 231, sub 26, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 74 mq, superficie totale aree scoperte 68 mq, per proprietà 1/2 a [REDACTED], ½ a [REDACTED].

Gli immobili, nel loro insieme, risultano confinanti a Nord con cortile condominiale e vano scala mentre ad ovest risultano tra loro adiacenti salvo altri attuali confini.

Quesito c)

Le unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 1 part. 231, sub 22 piano 3 e sub 26 piano 3 risultano, in proprietà alle parti eseguite nella misura di 1/2 a [REDACTED], 1/2 a [REDACTED]
[REDACTED]

Quesito d)

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione emerge che la proprietà delle unità immobiliari in oggetto foglio 1 particella 231 sub 22 e sub 26, è pervenuta ai debitori eseguiti parte eseguita [REDACTED] e [REDACTED] di ½ indiviso per successione in morte di [REDACTED] (vedasi Allegato E Titolo di Proprietà).

Come si evince dalla relazione notarile alla data del 15/06/2021 la storia del dominio ventennale, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione indicato al foglio 1, particella 231, sub. 22 e sub 26 sono state rilevate le seguenti provenienze:

“dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, gli immobili in oggetto- alla data del 27 maggio 2021 risultavano essere di proprietà di [REDACTED], nata a Catania il 5 settembre 1981, codice fiscale CLL DHR 81P45 C3510 e [REDACTED], nata a Catania il 2 maggio 1985, codice fiscale CLL DRZ 85E42 C351I, alle quali pervennero:

- *per successione in morte di [REDACTED], già nata a Riesi il 16 febbraio 1928 e deceduta il 12 aprile 1992 (den. Succ. n. 46, Vol. 2883) trascritta il 23 aprile 2007 ai nn. 29886/17186, con atto di accettazione di eredità con beneficio ai rogiti del notaio Costantino Scarviglieri in data 10 dicembre 1992 trascritto il 7 gennaio 1993 ai nn. 554/454”.*

Dalla stessa certificazione notarile si evince che: ***“Si fa presente che i dati catastali riportati nella nota di trascrizione in data 23 aprile 2007 ai nn. 29866/17186, relativa alla successione di cui anzi sono errati.”***

Quesito e)

Dagli accertamenti condotti dalla scrivente si riferisce che la documentazione prodotta in atti è sufficiente all'espletamento del mandato pertanto non risulta necessaria una eventuale integrazione da parte del creditore.

Quesito f)

Iscrizioni, trascrizioni, Ipoteche e pignoramenti inerenti all'unità immobiliare sita in Catania, Via Macello n. 25, piano terzo, Scala C sub. 22.

- ISCRIZIONE del 04/10/2013 - Registro Particolare 3906 Registro Generale 48305 Pubblico Ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 45754/26262 del 22/04/2013. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA
- ISCRIZIONE del 21/12/2016 - Registro Particolare 6169 Registro Generale 46678 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1024 del 10/06/2015. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 1. Annotazione n. 7089 del 07/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
(vedasi allegato I).

Iscrizioni, trascrizioni, Ipoteche e pignoramenti inerenti all'unità immobiliare sita in Catania, Via Macello n. 25, piano terzo, Scala D sub. 26.

- ISCRIZIONE del 04/10/2013 - Registro Particolare 3906 Registro Generale 48305 Pubblico Ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 45754/26262 del 22/04/2013. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA
- ISCRIZIONE del 21/12/2016 - Registro Particolare 6169 Registro Generale 46678 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1024 del 10/06/2015. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 1. Annotazione n. 7089 del 07/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
(vedasi allegato I).

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/04/2007 - Registro Particolare 17186
Registro Generale 29866 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio
46/2883 del 13/03/1993.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CATANIA (CT)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/10/2013 - Registro Particolare 3906 Registro
Generale 48305 Pubblico Ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 45754/26262 del
22/04/2013.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA
Immobili siti in CATANIA (CT)
SOGGETTO DEBITORE

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 21/12/2016 - Registro Particolare 6169 Registro
Generale 46678 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1024 del
10/06/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CATANIA (CT)
SOGGETTO DEBITORE

- **1. Annotazione n. 7089 del 07/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/05/2021 - Registro Particolare 14561
Registro Generale 19434 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 7
del 24/02/2021.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Immobili siti in CATANIA (CT)

(vedasi allegato I).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ipoteche e pignoramenti inerenti il debitore esecutato

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/04/2007 - Registro Particolare 17186
Registro Generale 29866 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio
46/2883 del 13/03/1993.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili siti in CATANIA (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/10/2013 - Registro Particolare 3906 Registro
Generale 48305 Pubblico Ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 45754/26262 del
22/04/2013.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE DI IPOTECA**

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/06/2015 - Registro Particolare 14214
Registro Generale 19071 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio
3338/2015 del 01/04/2015.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in CATANIA (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 21/12/2016 - Registro Particolare 6169 Registro
Generale 46678 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1024 del
10/06/2015.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in CATANIA (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOGGETTO DEBITORE

- 1. Annotazione n. 7089 del 07/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2021 - Registro Particolare 14561
Registro Generale 19434 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 7
del 24/02/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in CATANIA (CT)

(vedasi allegato I).

Quesito g)

I dati catastali corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento sia nella visura
che nella planimetria catastale.

Quesiti i), j), k), l)

Unità immobiliari site in Catania, Via Macello n. 25, piano terzo, Scala C sub.

22 e Scala D sub. 26.

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del
Comune di Catania (*Allegato F*), emerge che le unità immobiliari sono state
costruite con concessione edilizia n. 641 del 06/10/1982 e successiva variante
n. 200 del 13/04/1985.

Dallo studio della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di
appartenenza nonché dalle dichiarazioni rese in seno all'atto di
compravendita del 02/05/1990 emerge che, per le unità immobiliari oggi
identificate al foglio 1 part. Ila 231 sub 22 e sub 26 è stata presentata pratica
di sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 avente protocollo generale prot. n.

33413 del 28/05/1986, e protocollo *Comune di Catania 15° settore Gestione del Territorio* n. 6954 del 07/05/1987 relativa agli immobili ubicati al piano terzo.

In particolare, nel modello Mod. 47/85 – A denominato *Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n. 47* emerge che il dichiarante [REDACTED] faceva istanza di condono edilizio per porzione di fabbricato, immobili costruiti in proprio in difformità della licenza edilizia n. 641 del 06/10/1982, piani fuori terra 1, volume totale 928,00 mc, superficie utile abitabile di 283,43 mq, per n. 4 abitazioni identificate ai sub. 8, sub. 15, sub. 22 e sub. 26.

Nella medesima domanda veniva, altresì, indicata la misura dell'oblazione da corrispondere, considerata la tipologia dell'abuso *Tipologia 1* (in difformità della concessione edilizia) valutata in 36.000/mq Lire per un importo di complessivo di 10.203.480 Lire.

Si specifica che, dalla documentazione della sanatoria si rilevano due versamenti della suddetta oblazione di 3.402.000 Lire per la prima rata e di 3.486.000 Lire per la seconda rata e che pertanto non risulta essere stata versata la rimanente somma di 3.315.480 Lire; inoltre, tali importi tengono conto anche dell'oblazione da versare per gli abusi realizzati nelle unità immobiliari identificate al sub. 8 e sub. 15 facenti parte della medesima pratica edilizia in sanatoria prot. n. 33413; si rileva, altresì, che non risultano effettuati i pagamenti degli oneri concessori da versare al comune di appartenenza.

La rimanente quota dell'importo dell'oblazione (tenuto conto anche della oblazione da pagare per i sub. 8, sub. 15 e sub. 26) da corrispondere per il sub 22 ammonta al triplo della rimanente somma di 3.315.480 Lire nella misura del 24% ovvero 2.188.217 Lire (incidenza indicativa del sub 22 nell'importo totale dell'oblazione che ammonta a 9.946.440 Lire) che nella moneta corrente ammontano a circa 1.232,86 Euro, oltre interessi legali dalla data

della domanda della sanatoria alla data odierna quantificabili in 1.716,96 Euro, per un totale di 2.949,82 Euro, (salvo diverso conguaglio e disposizioni dell'ufficio tecnico.

Analogamente, la rimanente quota dell'importo dell'oblazione (tenuto conto anche della oblazione da pagare per i sub. 8, sub. 15, sub. 22) da corrispondere per il sub 26 ammonta al triplo della rimanente somma di 3.315.480 Lire nella misura del 27% ovvero 2.685.539 Lire (incidenza indicativa del sub 26 nell'importo totale dell'oblazione che ammonta a 9.946.440 Lire) che nella moneta corrente ammontano a circa 1.386,97 Euro, oltre interessi legali dalla data della domanda della sanatoria alla data odierna quantificabili in 1.931,58 Euro, per un totale di 3.318,55 Euro.

Si specifica che, alla domanda di sanatoria non risultano allegati grafici inerenti alle unità immobiliari da sanare e che pertanto, al fine della verifica della conformità è stato fatto riferimento alle superfici indicate nelle planimetrie catastali.

Dai rilievi effettuati dal C.T.U. in sede di sopralluogo si evince una superficie netta superiore e un volume sia nel sub 22 che nel sub. 26 non corrispondente alla superficie utile indicata nelle planimetrie catastali, al progetto originario e in variante, e che pertanto i calcoli degli oneri concessori sono stati calcolati tenendo conto delle suddette planimetrie, considerata l'assenza di grafici allegati alla sanatoria.

L'importo degli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) ancora da versare ai fini del rilascio alla data dell'accertamento è quantificabile per il sub 22 in € 552,07 oltre interessi dalla data di presentazione della domanda alla data odierna di circa € 768,85 per un importo complessivo di € 1.320,92; analogamente l'importo degli oneri concessori ancora da versare ai fini del rilascio per il sub 26 è quantificabile in € 1.020,49 oltre interessi dalla data di presentazione della domanda alla data odierna di circa € 1.421,19 per un importo complessivo di € 2.441,68.

Pertanto, si ritiene che gli oneri da versare a saldo calcolati, riferiti a quanto effettivamente realizzato, possano stimarsi globalmente (oblazione e oneri concessori) in circa € 4.270,74 per il sub. 22 e in circa € 5.760,23 per il sub. 26, salvo diverso seguente conguaglio da parte dell'ufficio tecnico del comune di appartenenza nonché eventuali ulteriori spese per interessi e/o rivalutazione monetaria dovuti a decorrere dalla data della presentazione fino all'effettivo pagamento degli stessi. (Vedasi Allegato L)

Si specifica, altresì, che sono state riscontrate delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni in entrambe le unità immobiliari, l'accorpamento di una quota parte del sub. 22 al sub. 26 con conseguente ampliamento della superficie del sub. 22, nonché una parziale modifica dei prospetti consistente nello spostamento di pareti perimetrali con conseguente ampliamento in superficie e in volume delle unità rispetto alle planimetrie catastali; si altresì, la presenza della chiusura di una vasta area del terrazzo con strutture in legno e alluminio, attualmente destinata a locale cucina - soggiorno che ha determinato un ampliamento della superficie residenziale e pertanto non sanabile.

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente superficie residenziale presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania si evince che, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario il ripristino dello stato dei luoghi, per le opere non sanabili, in conformità agli elaborati grafici catastali e al progetto originario e che il costo di tali opere è quantificabile in circa € 7.619,43 (approssimabili a € 7.620,00) per il sub 22 e € 11.654,59 (approssimabili a € 11.655,00) per il sub. 26 come da computo metrico estimativo allegato alla presente.

Si specifica, altresì, che le difformità riscontrate consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e l'accorpamento tra una quota parte di superficie del sub 22 al sub 26 rispetto ai grafici catastali e al progetto originario, trattandosi di abuso edilizio *Tipologia 1*, verranno sanate

contestualmente alla pratica in sanatoria presentata ai sensi dell'art. 22
"Modifiche all'articolo 28 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16" della
L.R. n. 23 del 06/08/2021 "Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10
agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica", il
quale sancisce: "1. Al comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 10 agosto
2016 n. 16, la parola "abitativo" è sostituita dalla parola "abilitativo" e alla
fine sono aggiunte le parole "Le perizie giurate possono essere precedute da
comunicazioni asseverate (CILA tardive) e segnalazioni certificate di inizio
attività (SCIA in sanatoria) per la regolarizzazione di opere minori realizzate
all'interno degli immobili oggetto di condono edilizio non definiti, utili per la
definizione del condono".

All'importo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi per gli abusi non
sanabili va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del
tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, la relazione tecnica, ai fini della
definizione della pratica edilizia in sanatoria per un importo di circa €
2.000,00.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una
pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare
al predetto ufficio ammonta ad 50,00 Euro oltre spese a titolo di onorario per
il tecnico abilitato di circa 350,00 per un importo totale di € 400,00 per
ciascuna unità immobiliare.

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere
eseguite all'interno delle unità immobiliari sub 22 è:

$C_{totale\ sub\ 22} = C_{oblazione} + C_{oneri\ concessori} + C_{opere} + C_{spese\ tecniche} =$

$€\ 2.949,82 + €\ 1.320,92 + €\ 7.620,00 + €\ 2.000,00 + €\ 400,00 = €\ 14.290,74$

Analogamente, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere

eseguite all'interno delle unità immobiliari sub 26 è:

$C_{totale\ sub\ 26} = C_{oblazione} + C_{oneri\ concessori} + C_{opere} + C_{spese\ tecniche} =$

$€\ 3.318,55 + €\ 2.441,68 + €\ 11.655,00 + €\ 2.000,00 + €\ 400,00 = €\ 19.815,23$

Quesiti m),n),o),p)

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico né da particolari vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta scrivente, alla data della verifica risultano spese condominiali non pagate relativamente all' unità immobiliare esecutata, come da estratto conto, riportanti un saldo di € 6.209,17 già ingiunte in pagamento, oltre € 1.205,45 per ulteriori quote condominiali alla data odierna scadute e non ancora pagate.

Si specifica, altresì, che la quota ordinaria fissa da distrarre alle spese condominiali ammonta a € 45,65 mensili.

Quesito q)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, come già riferito nel quesito a, il sub 22 risultava essere occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dalla di lei madre sig.ra [REDACTED]; il sub. 26 risultava concesso in locazione al sig. [REDACTED].

In particolare, la comproprietaria dell'immobile sig.ra [REDACTED], stipulava *Contratto di Locazione ad Uso Abitativo* registrato a Catania il 21/10/2022 n. 15325 serie 3T per il periodo che decorre dalla data 01 settembre 2022, con durata di quattro anni, fino al 16 settembre 2022; il canone di affitto annuo è

fissato nella somma di Euro 5.040,00 annue, ovvero rate da Euro 420,00 mensili
cadauna.

Quesiti r),s),t)

Unità immobiliare sita in Catania, Via Macello n. 25, piano terzo, Scala C sub.
22.

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e
consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo
effettuato, eccetto l'ampliamento di superfici a seguito di opere non sanabili e
compatibilmente ai grafici di progetto e alle planimetrie catastali.

Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico
comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito,
assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei
due valori.

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si
considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani
principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri
interni e delle tamponature. Le tamponature saranno computate al 100% e quelle
in comune con altre unità al 50%, i balconi e il terrazzo al 25% fino a 25,00 mq,
l'eccedenza al 10%.

Ai fini della valutazione per il sub 22, verrà computata l'effettiva superficie reale

dello stato dei luoghi tenendo conto delle opere edili necessarie per la demolizione degli abusi consistenti nell'ampliamento della superficie.

Effettuando i calcoli si ottiene:

$Scalpest. = (\text{soggiorno cucina}) 33,93 \text{ mq} + (\text{letto}) 16,80 \text{ mq} + (\text{bagno}) 5,12 \text{ mq} + (\text{ripostiglio}) 10,43 \text{ mq} = 66,28 \text{ mq}$

$S.comm = Scalpest. \text{ Piano terra} + Scalpest. \text{ Piano primo} + \text{muri perim.} + \text{muri int.} +$

$\text{balconi} = 66,28 + 9,23 + 1,16 + 6,07 = 82,74 \text{ mq}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Unità immobiliare piano terzo sub 22

100%

Stato locativo	Occupata	-10%
Luminosità	Molto luminoso	+10%
Esposizione e vista	Esterna	+10%
Edificio da oltre 20 anni	buona condizione	+10%
Tipologia	Residenziale	0%
Ascensore	assente	-10%
Posizione	Periferica	-20%

K = 90%

Determinazione del valore di mercato unitario (V€/mq)

Facendo riferimento un indagine di mercato presso gli operatori di zona e, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V€/mq = 1.000,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 82,74 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 90\% = \text{€ } 74.463,75$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 3,80 €/mq*mese, riferito ad un appartamento e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 83,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 83,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 3,80 \times 12 = \text{€ } 3.784,80$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 3.784,80 \times 0.25 = \text{€ } 946,20$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 3.784,80 - \text{€ } 946,20 = \text{€ } 2.838,60$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,60\%$

Valore unità:

$$V = \text{€ } 2.838,60 / 3,60\% = \text{€ } 78.850,00$$

Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{imm}} = (\text{€ } 74.463,75 + \text{€ } 78.850,00) / 2 = \text{€ } 76.656,88$$

Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = \text{€ } 76.656,88 - \text{€ } 76.656,88 \times 0.15 = \text{€ } 76.656,88 - \text{€ } 11.498,53 = \text{€ } 65.158,34$$

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato della quota parte per il sub 22 del costo per la regolarizzazione

della pratica urbanistica pari a circa € 6.670,74 e del costo delle opere per il ripristino come da progetto e come da computo metrico allegato.

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$V_{att} = € 65.158,34 - € 6.670,74 - € 7.620,00 = € 50.867,61$ approssimabile in cifra tonda a **€ 51.000,00.**

Unità immobiliare sita in Catania, Via Macello n. 25, piano terzo, Scala D sub.

26.

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato, eccetto l'ampliamento di superfici a seguito di opere non sanabili e compatibilmente ai grafici di progetto e alle planimetrie catastali.

Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico-comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima col metodo comparativo

$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$

Determinazione della superficie commerciale (Scomm)

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature saranno computate al 100% e quelle in comune con altre unità al 50%, i balconi, il terrazzo (compresa la quota parte attualmente destinata a veranda) al 25% fino a 25,00 mq, l'eccedenza al 10%.

Ai fini della valutazione per il sub 26, considerato che quota parte della superficie

del sub 26 è stata accorpata al sub 22, verrà computata la superficie dello stato dei luoghi tenendo conto delle opere edili necessarie per la demolizione degli abusi consistenti nell' ampliamento della superficie in quanto abuso non sanabile.

Effettuando i calcoli si ottiene:

$$\text{Scalpest.} = (\text{soggiorno } 5) \ 28,51 \text{ mq} + (\text{bagno}) \ 6,65 \text{ mq} + (\text{letto } 1) \ 15,60 \text{ mq} + (\text{letto } 2) \ 11,70 \text{ mq} + (\text{corridoio}) \ 3,78 \text{ mq} + (\text{ripostiglio}) \ 1,44 \text{ mq} + (\text{lavanderia}) \ 3,84 \text{ mq} = 71,52 \text{ mq}$$

$$S.\text{comm} = \text{Scalpest.} + \text{muri perim.} + \text{muri int.} + \text{balconi} + \text{terrazzo} = 71,52 + 11,76 + 6,13 + 5,20 + 13,89 = 108,51 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Unità immobiliare piano terzo sub 26

100%

Stato locativo	Occupata	-10%
Luminosità	Molto luminoso	+10%
Esposizione e vista	Esterna	+10%
Edificio da oltre 20 anni	ottima condizione	+20%
Tipologia	Residenziale	0%
Ascensore	assente	-10%
Posizione	Periferica	-20%

K = 100%

Determinazione del valore di mercato unitario (V€/mq)

Facendo riferimento una indagine di mercato presso gli operatori di zona e, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore V€/mq = 1.000,00 €/mq

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 108,51 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 108.506,50$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 3,90 €/mq*mese, riferito ad un appartamento e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 109,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 109,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 3,90 \times 12 = \text{€ } 5.101,20$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 5.101,20 \times 0.25 = \text{€ } 1.275,30$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 5.101,20 - \text{€ } 1.275,30 = \text{€ } 3.825,90$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,60\%$

Valore unità:

$$V = \text{€ } 3.825,90 / 3,60\% = \text{€ } 106.275,00$$

Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{imm}} = (\text{€ } 108.506,50 + \text{€ } 106.275,00) / 2 = \text{€ } 107.390,75$$

Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = \text{€ } 107.390,75 - \text{€ } 107.390,75 \times 0.15 = \text{€ } 107.390,75 - \text{€ } 16.108,61 = \text{€ } 91.282,14$$

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato della quota parte per il sub 26 del costo per la regolarizzazione della pratica urbanistica pari a circa € 8.160,23 e del costo delle opere per il ripristino come da progetto e delle spese tecniche.

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$V_{att} = € 91.282,14 - € 8.160,23 - € 11.655,00 = € 71.466,91$ approssimabile in cifra tonda a **€ 71.000,00**.

Quesito u),v)

In riferimento alla documentazione fotografica e alle planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di pignoramento vedasi gli allegati A e B alla presente relazione.

Quesiti w),x)

I cespiti staggiti risultano essere beni pignorati per l'intera quota e in particolare nella misura di 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED].

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- *Unità immobiliare in Catania, Via Macello n. 25 al piano terzo scala C int. 21 di quattro vani catastali, censita al catasto fabbricati, foglio 1, particella 231 sub 22, categoria A/2, classe 3, vani 4, R.C. euro 495,80, confinante con cortile comune e con proprietà di terzi;*

- Unità immobiliare in Catania, Via Macello n. 25 al piano terzo scala D int. 25 di 4,5 vani catastali, censita al catasto fabbricati, foglio 1, particella 231 sub 26, categoria A/2, classe 3, vani 4, R.C. euro 557,77, confinante con l'immobile anzi descritto, cortile comune e con proprietà di terzi".

UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO PIANO TERZO SCALA C SUB. 22

SUPERFICIE PIANO TERRA	
SOGGIORNO- CUCINA	33,93 MQ
BAGNO	5,12 MQ
RIPOSTIGLIO	10,43 MQ
LETTO	16,80 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	66,28 MQ
BALCONI	6,07 MQ
MURI INTERNI E PERIMETRALI	10,39 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	82,74 MQ
ALTEZZA UTILE MAX	3,10 M
ALTEZZA UTILE MIN	1,80 M

DATI CATASTALI IMMOBILE

COMUNE	CATANIA
FOGLIO	1
PARTICELLA	231
SUBALTERNO	22
CATEGORIA	A/2 (CIVILE ABITAZIONE)
	(1/2)

PROPRIETA'	██████████ (1/2)
CLASSE	3
CONSISTENZA	4 VANI
SUPERFICIE CATASTALE	74 mq

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (*Allegato F*), emerge che l'unità immobiliare è stata costruita concessione edilizia n. 641 del 06/10/1982 e variante n. 200 del 13/04/1985; successivamente è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 avente protocollo generale prot. n. 33413 del 28/05/1986.

PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria per la pratica edilizia relativamente al sub 22, gli oneri da versare a saldo calcolati dall'ufficio tecnico, riferiti a quanto effettivamente realizzato, al netto delle opere non sanabili, possano stimarsi in € 2.949,82 a titolo di oblazione, € 1.320,92 a titolo di oneri concessori, salvo diverso seguente conguaglio da parte dell'ufficio tecnico del comune di appartenenza nonché eventuali ulteriori spese per interessi e/o rivalutazione monetaria dovuti a decorrere dalla data della domanda fino all'effettivo pagamento degli stessi.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti agli elaborati grafici, la relazione tecnica, per un importo complessivo di circa € 2.000,00.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare

al predetto ufficio ammonta ad 500,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 350,00.

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite per l'unità immobiliare sub 22 è:

$$C_{totale} = C_{oblazione} + C_{oneri concessori} + C_{opere} + C_{spese tecniche} + C_{demolizioni}$$
$$tecniche = € 2.949,82 + € 1.320,92 + € 2.400,00 + € 7.620,00 = € 14.290,74$$

VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	76.656,88 €
RIDUZIONE DEL 15% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-11.498,53 €
COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	-4.270,74 €
COSTO DEMOLIZIONE ABUSI	-7.620,00 €
SPESE TECNICHE	-2.400,00 €
<u>VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE</u>	50.867,61 €

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 50.867,61

approssimabile in cifra tonda a **€ 51.000,00** (diconsi cinquantunomila Euro).

UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO PIANO TERZO SCALA D SUB. 26

SUPERFICIE PIANO TERRA	
SOGGIORNO	28,51 MQ
BAGNO	6,65 MQ
RIPOSTIGLIO	1,44 MQ
CORRIDOIO	3,78 MQ
LETTO 1	15,60 MQ
LETTO 2	11,70 MQ
LAVANDERIA	3,84 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	71,52 MQ
BALCONI	5,20 MQ
TERRAZZO E VERANDA	13,89 MQ
MURI INTERNI E PERIMETRALI	17,89 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	108,51 MQ
ALTEZZA UTILE MAX	2,80 M
ALTEZZA UTILE MIN	2,10 M

DATI CATASTALI IMMOBILE

COMUNE	CATANIA
FOGLIO	1
PARTICELLA	231
SUBALTERNO	26
CATEGORIA	A/2 (CIVILE ABITAZIONE)

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti agli elaborati grafici, la relazione tecnica, per un importo complessivo di circa € 2.000,00.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare al predetto ufficio ammonta ad 500,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 350,00.

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite per l'unità immobiliare sub 22 è:

$$C_{totale} = C_{oblazione} + C_{oneri\ concessori} + C_{opere} + C_{spese\ tecniche} + C_{demolizioni}$$

$$C_{spese\ tecniche} = € 3.318,55 + € 2.441,68 + € 2.400,00 + € 11.655,00 = € 19.815,23$$

VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	107.390,75 €
RIDUZIONE DEL 15% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-16.108,61 €
COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	-5.760,23€
COSTO DEMOLIZIONE ABUSI	-11.655,00 €
SPESE TECNICHE	-2.400,00 €
<u>VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE</u>	71.466,91 €

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 71.466,91
approssimabile in cifra tonda a **€ 71.000,00** (diconsi settantunomila Euro).

Con la presente relazione che si compone di n. 36 pagine dattiloscritte, la scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

Allegato A – Documentazione catastale

- ✓ *Visure catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*

Allegato B – Documentazione fotografica

Allegato C – Planimetrie dei luoghi

- ✓ *Planimetrie delle unità immobiliari*
- ✓ *Planimetrie con indicazione dei punti di ripresa*
- ✓ *Planimetrie con indicazione delle difformità*

Allegato D – Verbale di sopralluogo

Allegato E – Titolo di proprietà

Allegato F – Progetto originario

Allegato G – Progetto in variante

Allegato H – Pratica sanatoria ai sensi della L. 47/85

Allegato I – Ispezioni ipotecarie

Allegato L – Tabella calcolo oneri concessori sanatoria

Allegato M – Computo metrico estimativo delle opere da eseguire

Allegato N – Ricevute invio comunicazione inizio operazioni peritali

IL C.T.U.

dott. Ing. Maria Antonella Longo