

# TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Procedura esecutiva immobiliare

n° 132/1990 R.G.Es.

**Promossa da**

Nei confronti di



**Unità immobiliari ubicate al piano terra, primo e terzo sottotetto in via Aldo Moro civ.snc in Santa Maria di Licodia**

**Consulenza Tecnica d'ufficio**

**RELAZIONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G.E.: Dott.ssa Venera Fazio**

**Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI.....	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	3
3. EVASIONE DEL MANDATO.....	4
3.1 Quesito a.....	4
3.2 Quesito b.....	7
3.3 Quesito c.....	7
3.4 Quesito d.....	8
3.5 Quesito e.....	10
3.6 Quesito f.....	10
3.7 Quesito g.....	12
3.8 Quesito h.....	17
3.9 Quesito i.....	17
3.10 Quesito j.....	27
3.11 Quesito k.....	27
3.12 Quesito l.....	28
3.13 Quesito m.....	29
3.14 Quesito n.....	29
3.15 Quesito o.....	29
3.16 Quesito p.....	29
3.17 Quesito q.....	29
3.18 Quesito r.....	29
3.18.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA SUB.2 .....	35
3.18.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA SUB.3 .....	38
3.18.3 DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO SUB.5 .....	40
3.18.4 DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO SUB.4 .....	46
3.18.4 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO SUB.10 .....	52
3.18.5 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO AMMEZZATO .....	53
3.18.6 DESCRIZIONE DEL LOCALE DI SGOMBERO ESTERNO .....	58
3.19 Quesito s.....	62
3.20 Quesito t.....	72
3.21 Quesito u.....	73
3.22 Quesito v.....	73
3.23 Quesito w.....	74
3.24 Quesito x.....	74
4. CONCLUSIONI .....	74



## 1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti, si premette quanto segue.

Con atto di pignoramento notificato il 09/02/1990 e trascritto il 14/02/1990 in danno di ■■■■■■■■■■ (se pur nell'istanza di vendita sia riportato ■■■■■■■■■■, venivano sottoposti a pignoramento tutti i diritti spettanti a questi sopra ½ del terreno identificato al foglio 15/N part.822 ivi compreso il fabbricato a tre elevazioni ivi esistente, a favore di

Con atto di pignoramento del 20/07/1990, trascritto il 02/08/1990 ai nn.32927/25238, venivano sottoposti a pignoramento i diritti spettanti a ■■■■■■■■■■ sul terreno identificato al foglio 15 part.822 a favore della Banca Popolare Commerciale V.E. Soc. Cooperativa a r.l.

Con atto di pignoramento trascritto il 16/07/1992 ai nn.29403/21063, relativo al pignoramento immobiliare del 11/07/1992 rep.1088/C emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Pretura di Paternò, veniva pignorato ½ dei cespiti che insistono sul terreno identificato al foglio 15 particella 822 (ex part.324/C) del Comune di Santa Maria di Licodia. Il pignoramento risulta promosso da ■■■■■■■■■■ contro ■■■■■■■■■■

In data 02/07/2010 veniva trascritto ai nn.38991/23345 l'atto di pignoramento in rinnovazione, di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Catania del 20/07/1990 Rep.25238 (formalità di riferimento trascrizione pignoramento del 02/08/1990 ai nn.32927/25238 precedente Banca Popolare Commerciale V.E. Soc. Cooperativa a r.l.) richiedente GUBER SpA.

Con l'atto di pignoramento in rinnovazione venivano pignorato il terreno identificato al foglio 15 part. 822 del Comune di Santa Maria di Licodia, a favore della Banca Popolare Commerciale Vittorio Emanuele Società Cooperativa A.R.L., per il diritto di proprietà, contro ■■■■■■■■■■ (si evidenzia come il pignoramento del 1990 era riferito ai diritti spettanti al D.E. sul terreno in oggetto).

La sezione D della trascrizione riporta: *la presente nota è in rinnovazione della nota presentata in data 02/08/1990 n.32927 generale e n.25238 particolare. La società Zeus Finace srl con sede in Milano, di cui la Guber SpA con sede in Milano è procuratrice speciale, ha acquistato pro soluto tutti i crediti come da Gazzetta Ufficiale parte II n.93 del*



07/08/2008 si dispensa il conservatore di ogni responsabilità derivante dall'assenza sulle note precedenti dei dati catastali.

La procedura esecutiva in oggetto veniva sospesa a seguito del provvedimento del 19/07/2013 al fine di procedersi all'instaurazione del giudizio di divisione.

Con sentenza per divisione del Tribunale di Catania, del 12/05/2015 Rep.4743, trascritta il 02/02/2016 ai nn.3699/2777, corretta con provvedimento del 15/07/2015 cronol.751/2015 del 21/07/2015, venivano attribuiti in proprietà al D.E. per la quota di 1/1 i seguenti cespiti così identificati al catasto fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia:

Foglio 15 part.822 sub.2

Foglio 15 part.822 sub.3

Foglio 15 part.822 sub.4

Foglio 15 part.822 sub.5

Foglio 15 part.822 sub.10 e locale di sgombero.

Tutti gli immobili risultano ubicati in via Aldo Moro al civ.snc.

In data 19/02/2016 veniva depositato presso la cancelleria del Tribunale di Catania il ricorso in riassunzione con contestuale comparsa di costituzione di nuovo difensore, promosso da Guber SpA (nella qualità di procuratrice speciale di Zeus Finance srl, cessionaria del credito di "Credito Emiliano spa", già Banca Popolare Commerciale V.E. soc. coop. A r.l.).

In data 23/05/2016 veniva redatto atto di intervento e costituzione in surroga per D.E.L.F. Debt Collection & Due Diligence srl in qualità di procuratrice mandataria della Zeus Finace srl.

Con decreto di nomina del 01/10/2018 veniva nominato lo scrivente CTU per la stima degli immobili siti in S. Maria di Licodia, via Aldo Moro n.29/31, censiti al foglio 15 particella 822 subb.2, 3, 4, 5, 10 e locale di sgombero.

P.S. il mandato fa riferimento a [REDACTED] in atti [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

**Premessa:** a seguito del sopralluogo effettuato in data 18/12/2018 è stato verificato, come da mandato, che quanto oggetto di pignoramento, è porzione di un fabbricato civile ubicato in Santa Maria di Licodia (CT), via Aldo Moro civ.snc, costituita dalle seguenti unità immobiliari identificate al catasto fabbricati al foglio 15, particella 822, subb.2, 3, 4, 5, 10 ed un locale di sgombero costituito da un piccolo fabbricato indipendente, non catasto, posto nell'angolo a sud-ovest del lotto.



### 3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie degli atti presenti nel fascicolo della procedura in oggetto, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

#### 3.1 Quesito a.

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

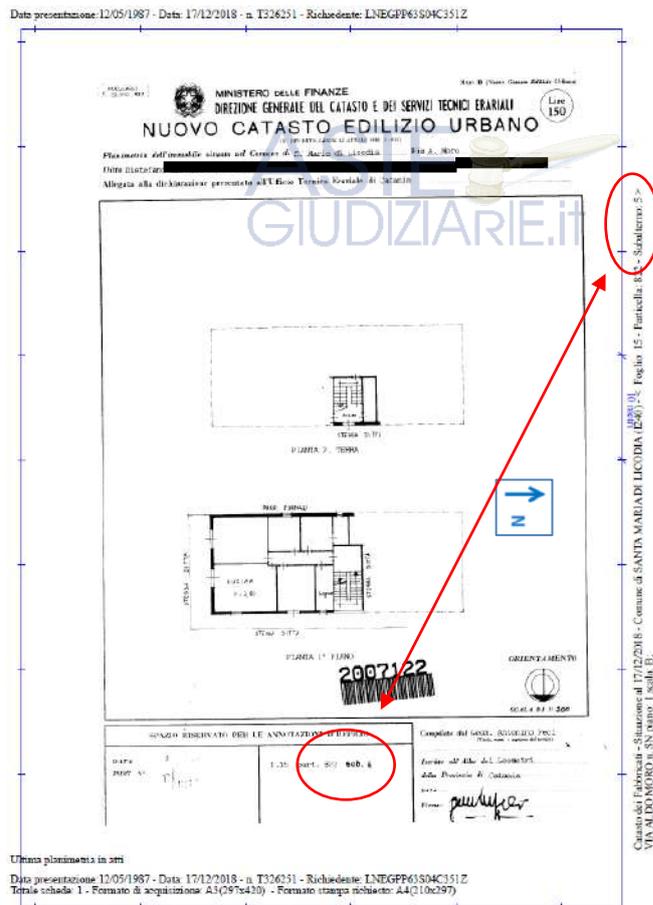
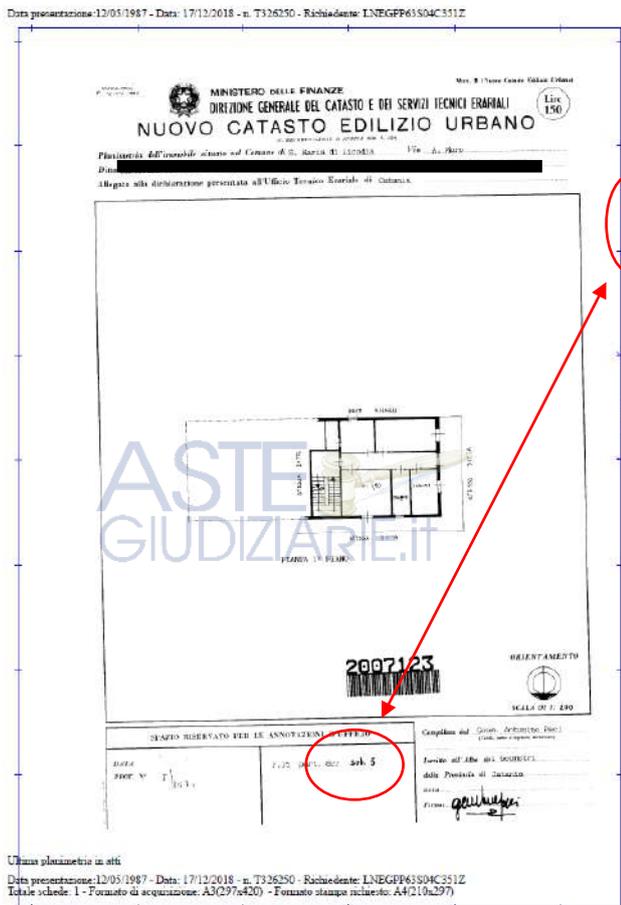
I cespiti oggetto della presente C.T.U. costituiscono la porzione in capo al D.E. di un fabbricato civile di tre piani fuori terra a pianta rettangolare con sviluppo est-ovest, ubicato in via Aldo Moro civ.snc in Santa Maria di Licodia, con il prospetto a est con affaccio sulla stessa via Aldo Moro. Il fabbricato è identificato al N.C.E.U. al foglio 15 particella 822 e risulta collegato verticalmente da una scala comune posta più o meno baricentrica rispetto il prospetto nord. Questi risulta costituito catastalmente da unità immobiliari private identificate dai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 e 10 oltre alla scala comune identificata con il subalterno 7 e la corte esterna anch'essa comune identificata con il subalterno 8.

A seguito di sentenza per divisione trascritta il 02/02/2016 ai nn.3699/2777 i cespiti oggetto della presente CTU sono un locale magazzino (sub.2) ed un retrostante garage (sub.3) ambedue al piano terra, separati dalla scala comune di accesso ai vari piani (sub.7), che occupano circa la metà nord in direzione longitudinale del fabbricato; due appartamenti al piano primo che occupano uno la porzione est, identificato in planimetria catastale con il sub.5, e l'altro la porzione ovest del piano, identificato in planimetria catastale con il sub.4, ed ancora un locale sottotetto a rustico che occupa la metà a ovest del piano secondo ed identificato con il subalterno 10. Sono inoltre oggetto della presente CTU un piano ammezzato ottenuto mediante realizzazione di un solaio sul sub.3 ed un piccolo fabbricato indipendente nell'angolo a sud-ovest del lotto ambedue non catastati.

#### **In merito all'identificazione catastale si evidenzia quanto segue:**

la planimetria catastale dell'appartamento a ovest del piano primo riporta sul bordo destro l'identificazione sub.4, se pur nelle annotazioni d'ufficio sia indicato sub.5, di conseguenza la planimetria dell'appartamento a est riporta sul bordo destro l'identificazione sub.5 se pur nelle annotazioni d'ufficio sia indicato sub.4.

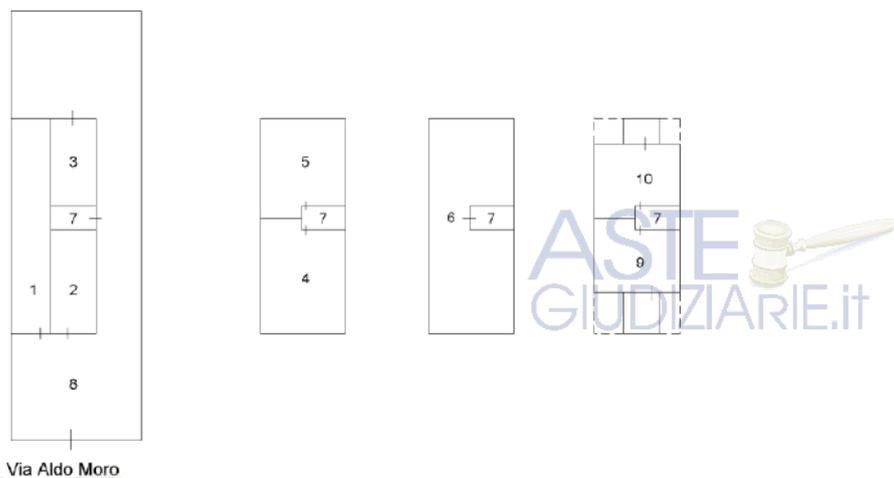




Planimetrie catastali

Ciò in difformità a quanto riportato nell'elaborato planimetrico dove il sub.4 è posizionato ad est ed il sub.5 ad ovest.

Si evidenzia ancora come nell'elaborato planimetrico del 1987 l'appartamento a est, distinto con il sub.4, risulta identificato con int. A, mentre il sub.5, a ovest, con int.B.



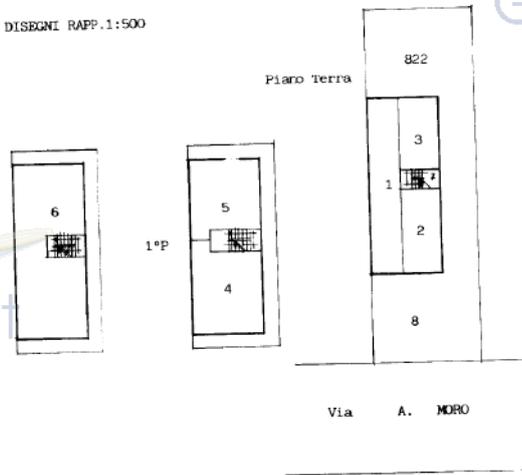
Via Aldo Moro

Elaborato planimetrico del 25/11/2009 prot.CT0585131



DISEGNI RAPP. 1:500

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Sub. 1 bottega a p.terra
- " 2 deposito a p.terra
- " 3 autorimessa a p.terra
- " 4 appartamento a 1° Piano int.A
- " 5 appartamento a 1° Piano int.B
- " 6 appartamento a 2° Piano int.C
- " 7 bene comune non censibile (androne scala, scala)
- " 8 corte annessa ai sub.1,2,3,7



IL TECNICO  
*[Signature]*

Elaborato planimetrico del 12/05/1987

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In merito alle visure si riscontra quanto segue:

La visura del sub.4, corrispondente secondo quanto riportato sul bordo destro della planimetria all'appartamento a ovest di minor consistenza, riporta come superficie catastale 95 mq, se pur la consistenza stessa risulti di 6,5 vani, con ubicazione al piano primo scala A; la visura del sub.5, corrispondente secondo quanto riportato sul bordo destro della planimetria all'appartamento a est di maggior consistenza, riporta come superficie catastale 118 mq se pur la consistenza stessa risulti di 5,5, con ubicazione al piano primo scala B.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	822	4			A/2	5	6,5 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 95 m <sup>2</sup>	Euro 537,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALDO MORO n. SN piano: 1 scala: A.										
Notifica		Partita			2856			Mod.58				

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		15	822	5			A/2	5	5,5 vani	Totale: 118 m <sup>2</sup> Totale esclusioni aree scoperte: 118 m <sup>2</sup>	Euro 454,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzi												

[VIA ALDO MORO n. SN piano: 1 scala: B;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sulla base di quanto sopra si ritiene necessaria un allineamento tra i subalterni 4 e 5 con l'elaborato planimetrico e di conseguenza con le relative visure.

Ai fine della presente CTU si farà riferimento in merito alla identificazione a quanto riportato nelle planimetrie catastali ed in particolare: il sub.5 identifica l'appartamento ad est ed il sub.4 l'appartamento ad ovest.

### 3.2 Quesito b.

*verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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;*

I dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto il 14/02/90 ai nn.6466/5305 a favore di ed ancora in quello in rinnovazione trascritto il 02/07/2010 ai nn.38991/23345, relativo al precedente pignoramento del 1990, a favore della Banca Popolare Commerciale V.E. Soc. Coop. A R.L., ed agli ulteriori pignoramenti sopra citati, sono riferiti alle quote spettanti al D.E. in merito al terreno identificato al foglio 15 part.822, terreno su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto.

In conseguenza del verbale di udienza del 01/10/2018 veniva nominato lo scrivente CTU al fine di redigere la perizia di stima dei cespiti assegnati al D.E. con sentenza per divisione n.4743 del 12/05/2015, trascritta 02/02/2016 ai nn.3699/2777, così identificati: *immobili in S. Maria di Licodia, via Aldo Moro n.29/31, censiti al foglio 15 part.822 sub.2, 3, 4, 5 10 e locale di sgombero (non catasto).*

Con riferimento alla sentenza per divisione trascritta 02/02/2016, Il pignoramento ha di fatto colpito quote spettanti al D.E. per come meglio descritto al successivo capitolo 3.3.

### 3.3 Quesito 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 del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Quanto oggetto della presente CTU è giunto al debitore esecutato giusta sentenza per divisione trascritta il 02/02/2016 ai nn.3699/2777, relativa ad atto giudiziario del Tribunale di Catania del 12/05/2015 Rep.4743.

Con tale sentenza venivano assegnati al D.E. i seguenti cespiti in Santa Maria di Licodia:

- Magazzino al piano terra di via Aldo Moro civ.sn, cat. C/2, identificato al foglio 15 part.822 sub.2;
- Garage al piano terra di via Aldo Moro civ.sn, cat. C/6, identificato al foglio 15 part.822 sub.3;
- Abitazione al piano primo di via Aldo Moro civ.sn scala A, cat. A/2, identificato al foglio 15 part.822 sub.4;
- Abitazione al piano primo di via Aldo Moro civ.sn scala B, cat. A/2, identificato al foglio 15 part.822 sub.5;
- Sottotetto al piano terzo di via Aldo Moro civ.sn scala B, cat. Fabbricato in corso di costruzione, identificato al foglio 15 part.822 sub.10;
- Locale di sgombero non catastato.

Il D.E. dichiara in fase di sopralluogo di essere convivente.

### 3.4 Quesito d.

*accerti l'esatta provenienza dell/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;*

Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni, sulla scorta delle sole ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente, della relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Bottini in data 04/06/2014, tuttavia riferita ai cespiti facenti parte del fabbricato non in ditta al D.E., e dalla ricerche condotte dallo scrivente presso l'archivio notarile, si riporta quanto segue:

➤ Quanto oggetto di pignoramento è giunto al debitore esecutato giusta sentenza per divisione n.2086/2015 del 21/07/2015 trascritta il 02/02/2016 ai nn.3699/2777, relativa ad atto giudiziario del Tribunale di Catania del 12/05/2015 Rep.4743.

Con tale sentenza venivano assegnati al D.E. i seguenti cespiti in Santa Maria di Licodia:

- Magazzino al piano terra di via Aldo Moro civ.sn, cat. C/2, identificato al foglio 15 part.822 sub.2;
- Garage al piano terra di via Aldo Moro civ.sn, cat. C/6, identificato al foglio 15 part.822 sub.3;
- Abitazione al piano primo di via Aldo Moro civ.sn scala A, cat. A/2, identificato al foglio 15 part.822 sub.4;



- Abitazione al piano primo di via Aldo Moro civ.sn scala B, cat. A/2, identificato al foglio 15 part.822 sub.5;
- Sottotetto al piano terzo di via Aldo Moro civ.sn scala B, cat. Fabricato in corso di costruzione, identificato al foglio 15 part.822 sub.10;
- Locale di sgombero non catasto

➤ Con dichiarazione di successione n.1 volume 608 del 03/06/2009, de cuius [REDACTED], veniva ereditato da [REDACTED] la quota di 1/2 dei seguenti immobili foglio 15 part.822, subb.1, 2, 3, 4, 5 e 6. Si rileva come nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione sopra citata non risultano inseriti i subalterni 7 ed 8 relativi ai beni comuni non censibili (androne scala e corte), nonché i subalterni 9 e 10 che identificano le unità afferenti in corso di costruzione denunciate all'U.T.E. di Catania in data 25/11/2009 n.7483.1/2009 con prot.CT0585138 (quindi in data posteriori alla presentazione della stessa denuncia di successione).

**La successione è stata trascritta il 06/07/2011 ai nn.36706/26100 ma non riporta la dicitura di accettazione tacita dell'eredità.**

- Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, foglio 15 part.822, ex part.324/a, è giunto a [REDACTED], da potere di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per atto di compravendita del 12/08/1980, rogante notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, Rep.54021, Racc.13421, atto trascritto il 09/09/1980 ai nn.32527/27732.
- Il terreno è a sua volta giunto a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in maggior consistenza, in forza di atto di vendita, rogante notaio Castro Ferro Giuseppe di Catania, del 28/11/62, registrato il 04/12/62 al n.5696, da potere di \_\_\_\_\_, atto trascritto il 30/11/1962 ai nn.37729/31559 (tale informazione è stata dedotta dalla visione dell'atto. Tuttavia non è stato possibile reperire dal portale Sister la nota di trascrizione dell'atto in oggetto).

***Si riscontra continuità nelle trascrizioni con riferimento al ventennio anteriore la data del pignoramento in oggetto risalente al 1990.***

Si evidenzia inoltre come il terreno è pervenuto a \_\_\_\_\_ per atto di donazione rogato dal notaio Aidola Giovanni di Biancavilla il 01/04/1925, reg. il 20/04/1925 al n.1592.



### 3.5 Quesito e.

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

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva solo l'atto di nomina e quanto allegato nel fascicolo. Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza ed ha ottenuto dal procedente una relazione notarile se pur riferita ai cespiti non oggetto di pignoramento.

### 3.6 Quesito 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;*

Sulla scorta delle informazioni assunte dalle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente in data 05 e 19/04/2019 sui cespiti identificati al foglio 15 part.822 subb.2, 3, 4, 5 e 10, **in mancanza di relazione notarile**, si riscontra quanto segue.

- **Trascrizione del 15/05/2014** – Registro Particolare 13820, Registro Generale 18359.  
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 33862 del 08/10/2013.  
Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale.
- **Trascrizione del 02/02/2016** – Registro Particolare 2777, Registro Generale 3699.  
Pubblico ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 4743 del 12/05/2015.  
Atto Giudiziario – Sentenza per divisione.

Si sottolinea come il pignoramento è stato acceso sul terreno di sedime su cui è stato edificato il fabbricato che contiene i subalterni sopra citati e di conseguenza il relativo locale di sgombero, giusto pignoramento promosso da \_\_\_\_\_, trascritto il 14/02/1990, giusto pignoramento del 20/07/1990, trascritto il 02/08/90, promosso da Banca Popolare Commerciale V.E. Soc. Cooperativa a r.l, ed ancora giusto pignoramento trascritto il 16/07/92 promosso da \_\_\_\_\_ (cfr. capitoli precedenti).

A seguito quindi di ispezione ipotecaria a nome del D.E., condotta in data 27/11/2018, e sul terreno foglio 14 part.822, condotta il 14/04/2019, si riscontra **inoltre** quanto segue:

- **Trascrizione del 16/07/1992** – Registro Particolare 21063, Registro Generale 29403. Relativo ad atto di pignoramento del 11/07/1992 Rep.1088/C, Ufficiale giudiziario Pretura di Paternò. Immobile identificato al catasto terreni del Comune di Santa Maria di Licodia al foglio 15 part.822 per la quota di ½ a favore di \_\_\_\_\_.



- **Trascrizione del 02/07/2010** – Registro Particolare 23345, Registro Generale 38991. Relativo ad atto di pignoramento in rinnovazione del 20/07/1990 Rep.25238, richiedente GUBER S.p.A. a favore della Banca Popolare Commerciale Vittorio Emanuele Società Cooperativa a.r.l. e relativo al terreno identificato al foglio 15 part.822.

La Sezione D della trascrizione così riporta: *la presente nota è in rinnovazione della nota presentata in data 02/08/1990 n.32927 generale e n.25238 particolare. La società Zeus Finace srl con sede in Milano, di cui la GUBER S.p.A. con sede in Milano è procuratrice speciale, ha acquistato pro soluto tutti i crediti come da Gazzetta Ufficiale parte II n.93 del 07/08/2008. Si dispensa il conservatore di ogni responsabilità derivante dall'assenza sulle note precedenti dei dati catastali.*

Con atto di intervento e costituzione in surroga del 23/05/2016, la Zeus Finance srl ha conferito mandato alla DELF Debt Collection & Due Diligenze srl per il recupero giudiziale e stragiudiziale dei crediti vantati nei confronti del D.E.

Dalla CTU depositata il 19/03/2001 a firma dell'ing. S. Cartarrasa si riscontra ancora:

- **Nota di iscrizione** n. registro generale 37945, n. registro particolare 2975 del 20/10/1982, atto di ipoteca cambiaria sulla metà indivisa dell'immobile a favore di \_\_\_\_\_ contro il D.E.
- **Nota di trascrizione** n. registro generale 8443, n. registro particolare 6995 del 03/03/1983, atto di pignoramento immobiliare del 20/01/1983 sulla metà indivisa dell'immobile a favore di \_\_\_\_\_ contro il D.E.
- **Nota di trascrizione** n. registro generale 6466, n. registro particolare 5305 del 14/02/1990, atto di pignoramento immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ contro il D.E.

Dalla consultazione del portale Polisweb si riscontrano inoltre i seguenti interventi:

**Intervento** di Riscossione Sicilia S.p.A. del 07/10/2016 per un credito di €27.721,131.

**Intervento** da parte della Società Italiana Gestione Crediti s.p.a. a seguito di conferimento mandato da parte della Cellini Finace s.r.l.

Si evidenzia inoltre come dalla consultazione del portale Polisweb tra l'elenco "parti" si riscontra **Montepaschi SERIT come creditore intervenuto** per il quale tuttavia non è stato possibile reperire documentazione in merito.



Le formalità sopra citate dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

Si sottolinea come da sola ispezione ipotecaria su portale Sister, e per quanto possibile accertare, risulta rinnovazione di pignoramento solo in merito alla procedura del 20/07/90 Rep.25238 a favore della Banca Popolare Commerciale Vittorio Emanuele Società Cooperativa a.r.l. giusta trascrizione del 02/07/10 ai nn.38991/23345.

### 3.7 Quesito 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così identificate al catasto fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia (Codice:I240), Provincia di Catania:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
15	822	2		C/2	8	48 mq	53 mq	€ 183,45
<b>Indirizzo</b>	Via Aldo Moro n.SN piano T							
	<b>Situazione degli intestati</b>							
	Proprietà per 1/1							

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
15	822	3		C/6	4	34 mq	34 mq	€ 110,63
<b>Indirizzo</b>	Via Aldo Moro n.SN piano T							
	<b>Situazione degli intestati</b>							
	Proprietà per 1/1							

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
15	822	4		A/2	5	6,5 vani	Totale 95 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq	€ 537,12
<b>Indirizzo</b>	Via Aldo Moro n.SN piano 1 scala A							
	<b>Situazione degli intestati</b>							
	Proprietà per 1/1							

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
15	822	5		A/2	5	5,5 vani	Totale 118 mq Totale escluse aree scoperte 118 mq	€ 454,48
<b>Indirizzo</b>	Via Aldo Moro n.SN piano 1 scala B							
	<b>Situazione degli intestati</b>							
	Proprietà per 1/1							

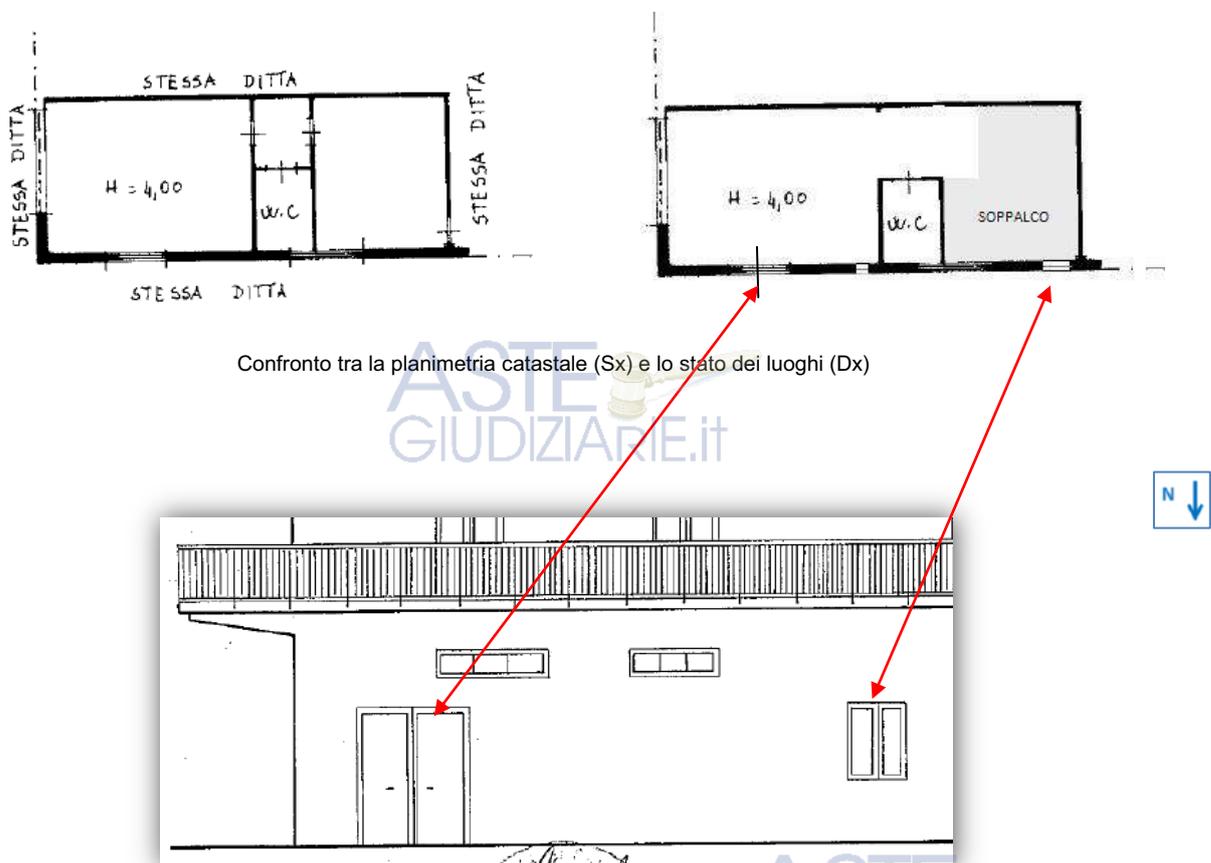
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
15	822	10		In corso di costruz.				
<b>Indirizzo</b>	Via Aldo Moro piano 3							
	<b>Situazione degli intestati</b>							
	Proprietà per 1/1							

## **DIFFORMITÀ RICONTRATE TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIE CATASTALI**

Da sopralluogo effettuato si riscontrano le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

### **Unità immobiliare al piano terra sub.2 (magazzino)**

- Presenza di una finestrella in corrispondenza del prospetto nord e di altro accesso in corrispondenza della tamponatura a nord del vano fronte strada, quest'ultima non riportata nella planimetria ma tuttavia presente nell'elaborato grafico del prospetto nord allegato alla C.E. in sanatoria.
- Unificazione del vano principale con il vano retrostante mediante eliminazione dei tramezzi che delimitavano un'area disimpegno in prossimità del wc.
- Realizzazione di un'area soppalcata con solaio in muratura in corrispondenza del vano posteriore.
- Chiusura della porta che immetteva all'androne comune.
- Si evidenzia inoltre la presenza di una finestra a due ante posta sul paramento a nord, non riportata nella planimetria catastale, se pur presente nell'elaborato grafico relativo al prospetto nord allegato alla pratica in sanatoria.

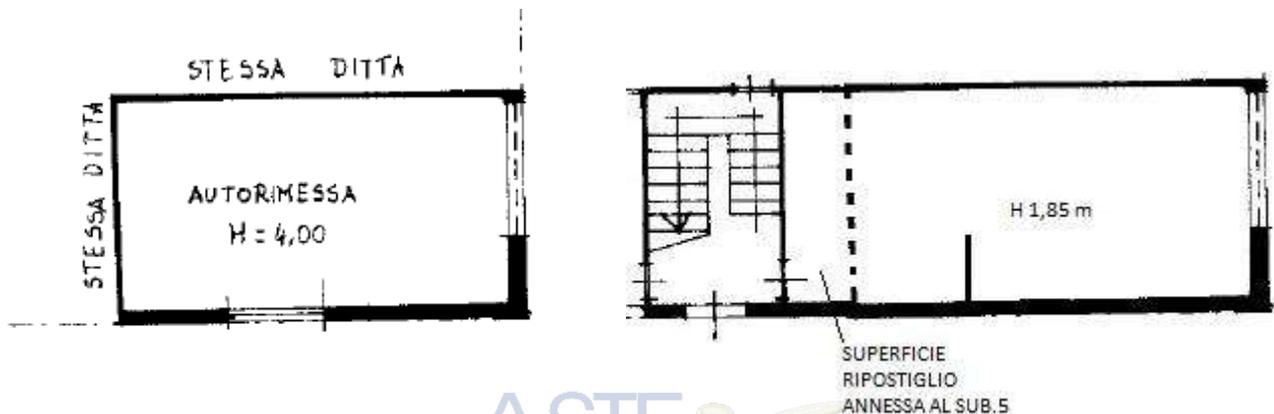


Vista della porzione interessata dal sub.2 stralciata dall'elaborato grafico del prospetto nord allegato alla C.E. in sanatoria

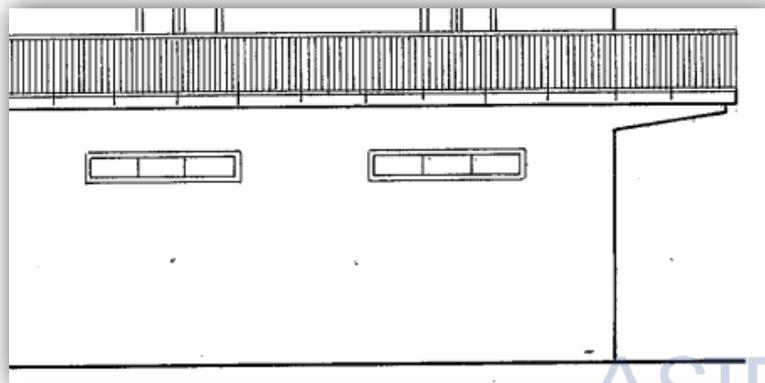
### **Unità immobiliare al piano terra sub.3 (garage)**

- Unificazione dell'originario vano garage con il piccolo locale ripostiglio di pertinenza dell'appartamento al piano primo sub 5 (ex sub.4).

- Il locale garage non presenta l'altezza riportata in planimetria catastale pari a 4,00 metri, bensì, l'intera superficie presenta altezza di circa 1,85 metri a rustico, per la formazione di un piano ammezzato, avente altezza di circa 2,10 metri, mediante un solaio costituito da lame in ferro e tavelloni. A seguito della realizzazione dell'ammazzato il garage non presenta più aperture sul prospetto nord.
- La planimetria catastale riporta la presenza di una sola finestra sul lato nord se pur su tale prospetto ne insistono due, ma a quota ammezzato, come riscontrabile nel grafico del prospetto nord allegato alla C.E. in sanatoria.
- Si riscontra ancora la presenza di una porzione di tramezzo in blocchi di cls a rustico che si diparte dal paramento a nord.



Confronto tra la planimetria catastale (Sx) e lo stato dei luoghi (Dx)



Vista della porzione interessata dal sub.3 stralciata dall'elaborato grafico del prospetto nord allegato alla C.E. in sanatoria

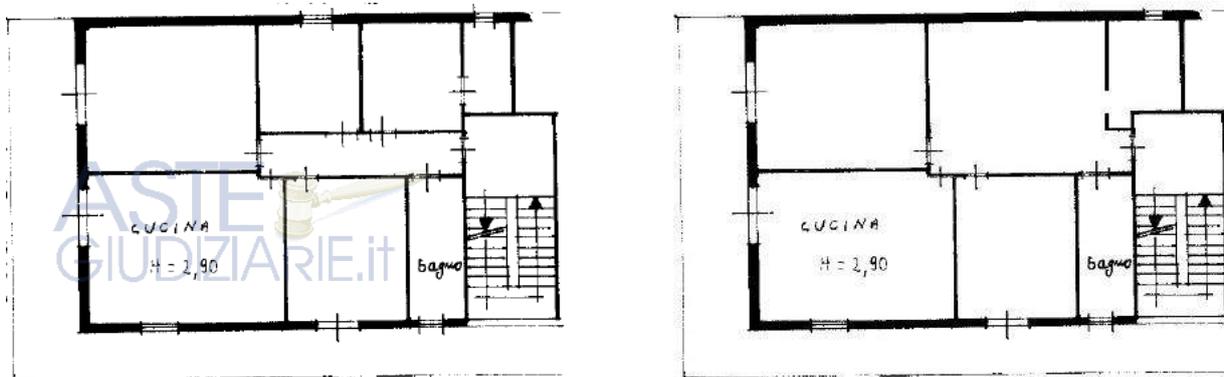
### **Unità immobiliare al piano primo sub.5 (ex sub.4) - appartamento**

- Diversa distribuzione interna per unificazione dei due vani a sud in ingresso-soggiorno, ed ampliamento del ripostiglio, oggi camerino retroscala, verso est.
- Chiusura della finestrella sud.

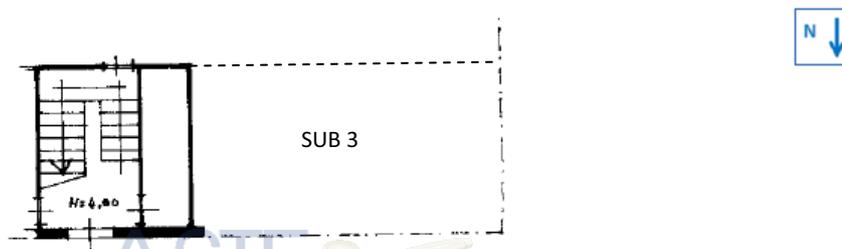


Non è stato possibile verificare la funzionalità della finestrella posta sul paramento a sud in corrispondenza del camerino.

Rispetto la planimetria catastale si riscontra ancora come il piccolo ripostiglio al piano terra, con accesso mediante una porta a Dx immessi l'androne comune, risulta oggi annesso al garage sub.3.



Confronto tra la planimetria catastale (Sx) e lo stato dei luoghi (Dx)



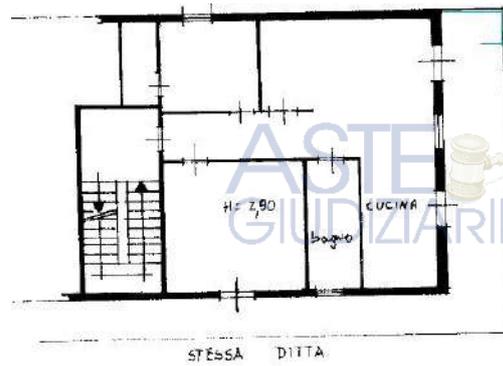
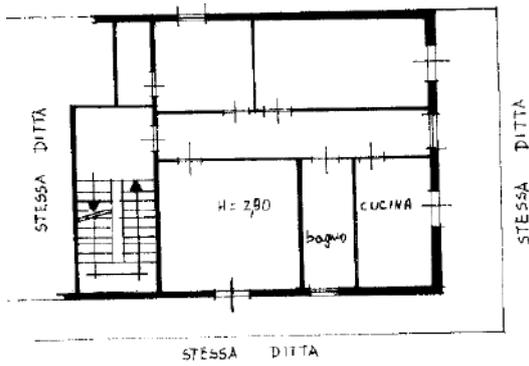
Ripostiglio in planimetria pertinenza del sub.5 oggi annesso al sub.3 (cfr. descrizione sub.3)

#### **Unità immobiliare al piano primo sub.4 (ex sub.5) - appartamento**

- Diversa distribuzione interna per la parziale demolizione del tramezzo tra il corridoio ed il vano a sud-ovest ed ancora la demolizione del tramezzo a sud del vano cucina che ha definito quindi un unico ambiente costituito da porzione del corridoio, vano a sud e cucina.
- Si rileva la presenza di porzione di veranda di vecchia fattura, realizzata con ferro e vetri, in corrispondenza dell'angolo a sud-ovest del balcone a ovest.

Nota: la finestra in corrispondenza della camera a sud-est è in posizione sottotrave.



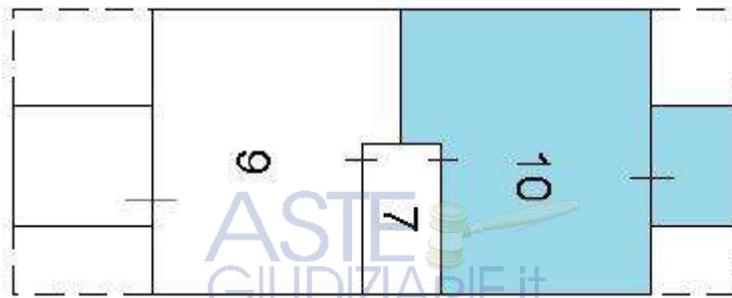


Confronto tra la planimetria catastale (Sx) e lo stato dei luoghi (Dx)



### **Locale sottotetto al piano secondo sub. 10**

Tale locale non presenta planimetria catastale essendo identificato con categoria "in corso di costruzione", se pur individuato nell'elaborato planimetrico. Al momento non è possibile esprimersi in merito alla conformità catastale; tuttavia dal punto di vista formale risulta congruente con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico.



Individuazione del sub.10 su elaborato planimetrico



### **Locale di sgombero al piano terra angolo sud-ovest del lotto**

Tale manufatto realizzato abusivamente non risulta catastato. Questo è posto a confine del lotto nell'angolo a sud-ovest.



A Sx vista del locale di sgombero ed a Dx localizzazione su vista satellitare



### 3.8 Quesito h.

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

Da informazioni assunte dall'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria di Licodia l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto ricade in zona omogenea "C1" – zona intensiva di espansione.



Stralcio PRG fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di S. M. di Licodia

### 3.9 Quesito i.

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

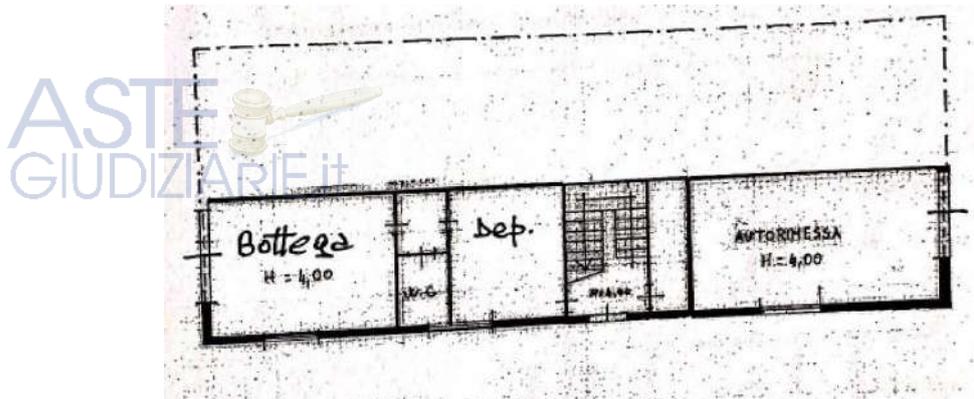
Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria di Licodia e della documentazione ivi reperita, l'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di provvedimento abilitativo ed in data 02/01/1987 sono state presentate due domande in sanatoria ai sensi della L. 47/85: una con protocollo 0002 in ditta \_\_\_\_\_ per la realizzazione di porzione di fabbricato di tre piani fuori terra in via Aldo Moro civ.snc; la seconda con prot. 0003 in ditta al D.E., per la realizzazione sempre di porzione di fabbricato di tre piani fuori terra in via Aldo Moro civ.snc.

In data 09/09/1994, con prot.07470, \_\_\_\_\_ comunicavano l'avvio dei lavori relativi al completamento della copertura in legno del fabbricato in oggetto.

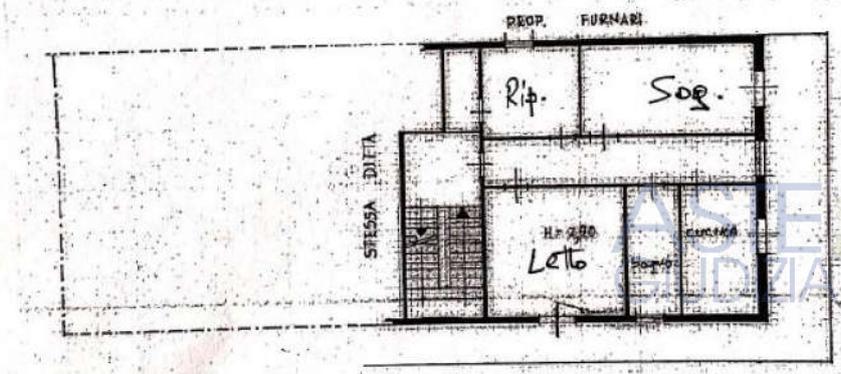
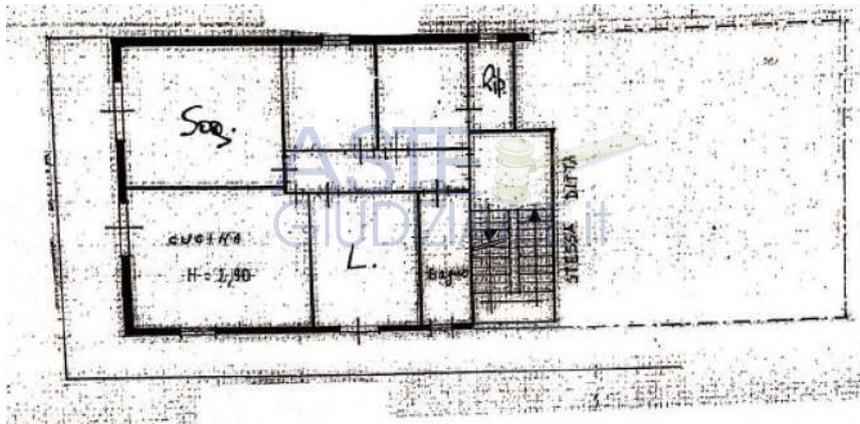
In data 04/12/2009 veniva rilasciata unica Concessione Edilizia in Sanatoria, n.593, pratica di sanatoria n.750-751, relativa a tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato ivi compreso il tetto di copertura ed in particolare:

foglio 15 part.822 subb. 1, 6, 7 e 9 in ditta eredi \_\_\_\_\_, relativamente all'istanza 0002 del 02/01/1987 e foglio 15 part.822 subb.2, 3, 4, 5 e 10 in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ relativamente all'istanza 0003.

Dalla visione del fascicolo presso l'ufficio tecnico comunale i grafici allegati alla C.E. in sanatoria sono quelli relativi al completamento della copertura dell'edificio con tetto in legno (elaborati che comprendono piante e prospetti).

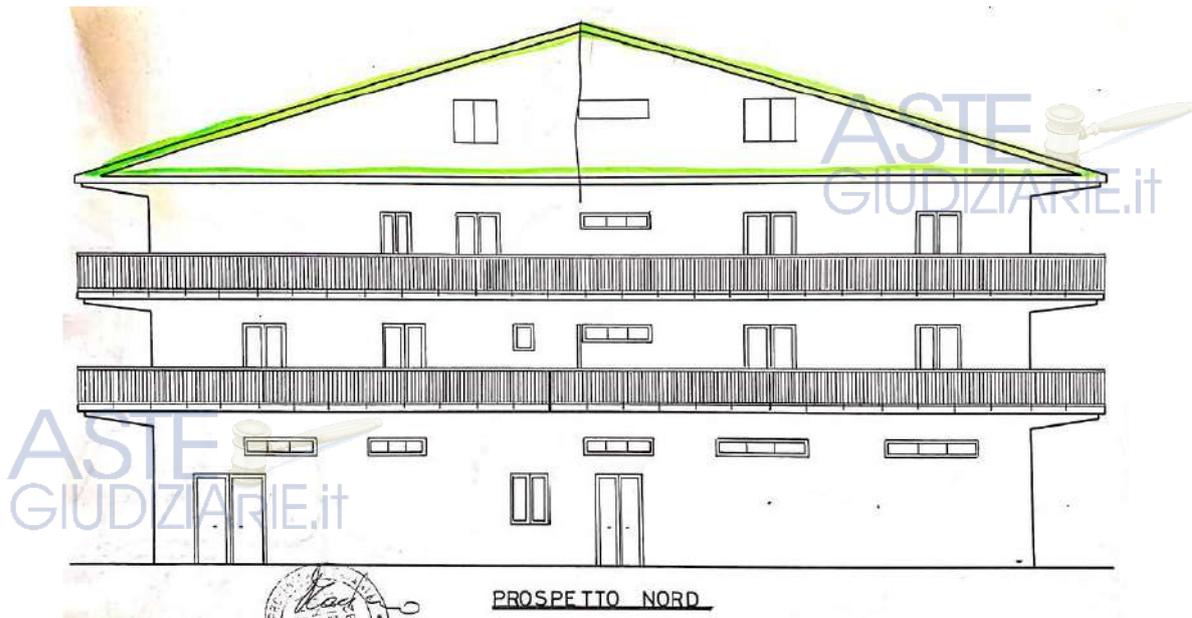


PIANO TERRA - Elaborato grafico allegati alla C.E. in Sanatoria n.593 del 04/12/2009

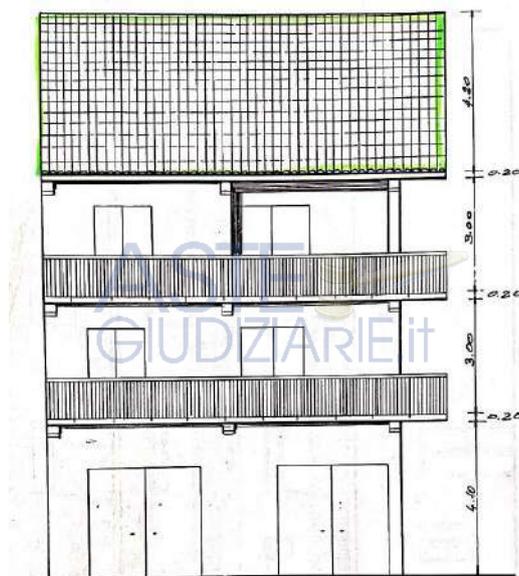


PIANO PRIMO - Elaborato grafico allegati alla C.E. in Sanatoria n.593 del 04/12/2009





PROSPETTO EST - Scala 1:100



Elaborati grafici allegati alla C.E. in Sanatoria n.593 del 04/12/2009

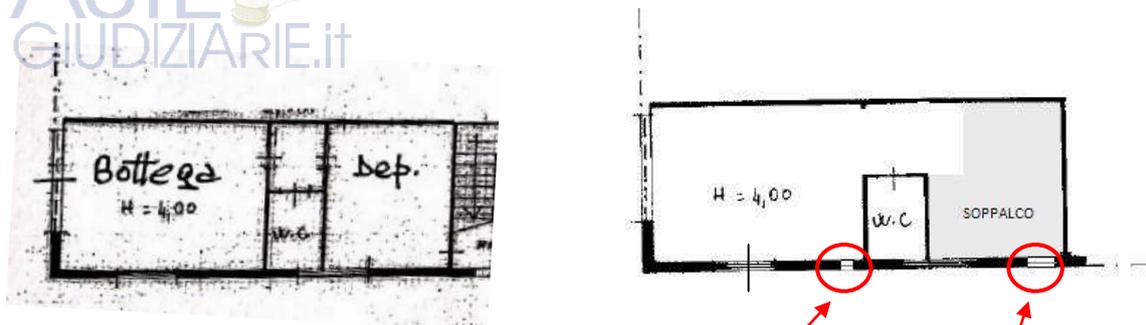
Dal confronto tra gli elaborati di cui alla C.E. in sanatoria n.593 e lo stato dei luoghi. Si riscontrano le seguenti difformità.

**Unità immobiliare al piano terra sub.2**

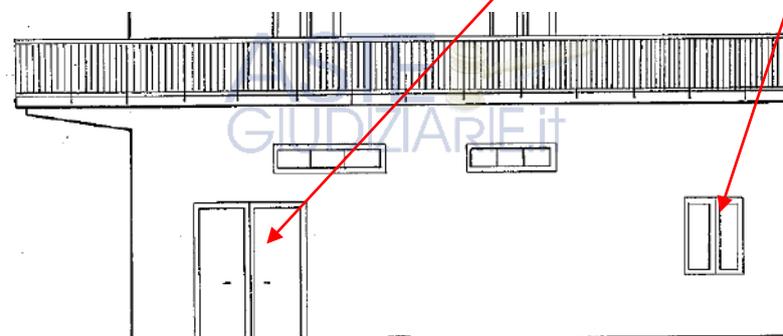
- Presenza di una finestrella in corrispondenza del prospetto nord e di altro accesso in corrispondenza della tamponatura a nord del vano fronte strada, quest'ultima non riportata nella planimetria di progetto ma tuttavia presente nell'elaborato grafico del prospetto nord allegato alla C.E. in sanatoria.



- Unificazione del vano principale con il vano retrostante mediante eliminazione dei tramezzi che delimitavano un'area disimpegno in prossimità del wc.
- Realizzazione di un'area soppalcata con solaio in muratura in corrispondenza del vano posteriore.
- Chiusura della porta che immetteva all'androne comune (se pur la stessa risulta ancora visibile dall'androne).
- Si evidenzia inoltre la presenza di una finestra a due ante posta sul paramento a nord, non riportata nella planimetria di progetto, se pur presente nell'elaborato grafico relativo al prospetto nord allegato alla pratica in sanatoria.



Confronto tra la planimetria di progetto (Sx) e lo stato dei luoghi (Dx)

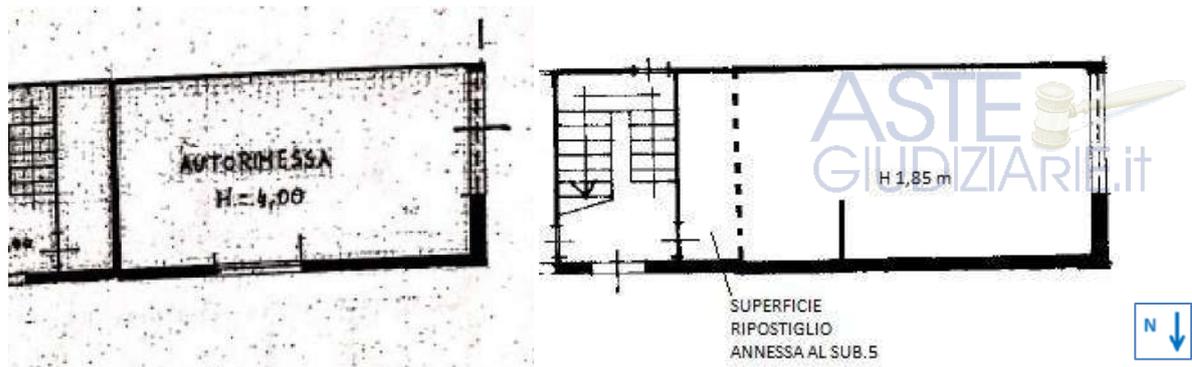


Vista della porzione interessata dal sub.2 stralciata dall'elaborato grafico del prospetto nord allegato alla C.E. in sanatoria

### Unità immobiliare al piano terra sub.3

- Unificazione dell'originario vano garage con il piccolo locale ripostiglio di pertinenza dell'appartamento al piano primo sub 5 (ex sub.4). Inoltre il locale non presenta l'altezza riportata in planimetria di progetto, pari a 4,00 metri (se pur la sezione indichi 4,10 metri), bensì, l'intera superficie presenta altezza di circa 1,85 metri a rustico, per la formazione di un piano ammezzato realizzazione con un solaio costituito da lame in ferro e tavelloni. A seguito della realizzazione del soppalco il vano garage non presenta più le aperture laterali che ora insistono sull'area in ammezzato.





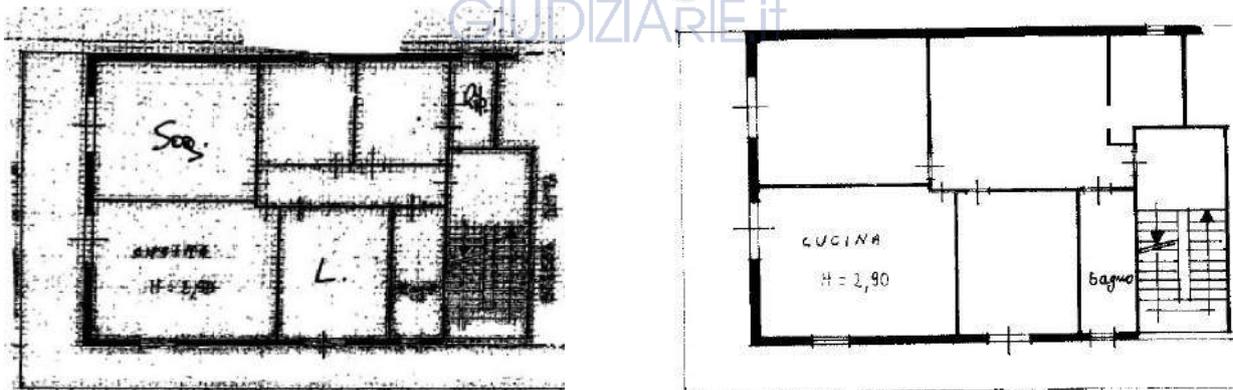
Confronto tra la planimetria di progetto (Sx) e lo stato dei luoghi (Dx)

### Unità immobiliare al piano primo sub.5 (ex sub.4)

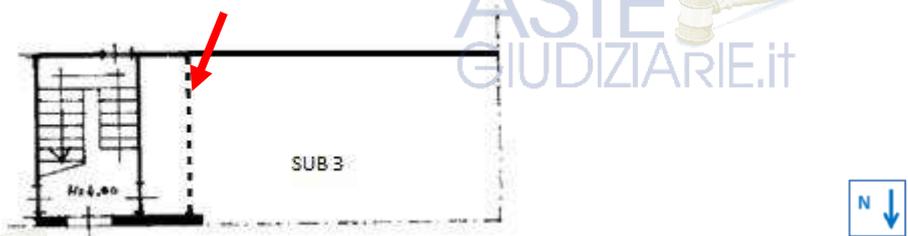
- Si riscontra una diversa distribuzione interna per l'unificazione dei due vani a sud in ingresso-soggiorno ed ampliamento del ripostiglio, retroscala, verso est.
- Chiusura della finestrella sud.

Non è stato possibile verificare la funzionalità della finestrella posta sul paramento a sud in corrispondenza del camerino.

Rispetto la planimetria di progetto si riscontra ancora come il piccolo ripostiglio al piano terra, con accesso mediante una porta a Dx immessi l'androne comune. Tale ripostiglio risulta oggi annesso al garage sub.3 a seguito della eliminazione del tramezzo di separazione.



Confronto tra la planimetria di progetto (Sx) e lo stato dei luoghi (Dx)

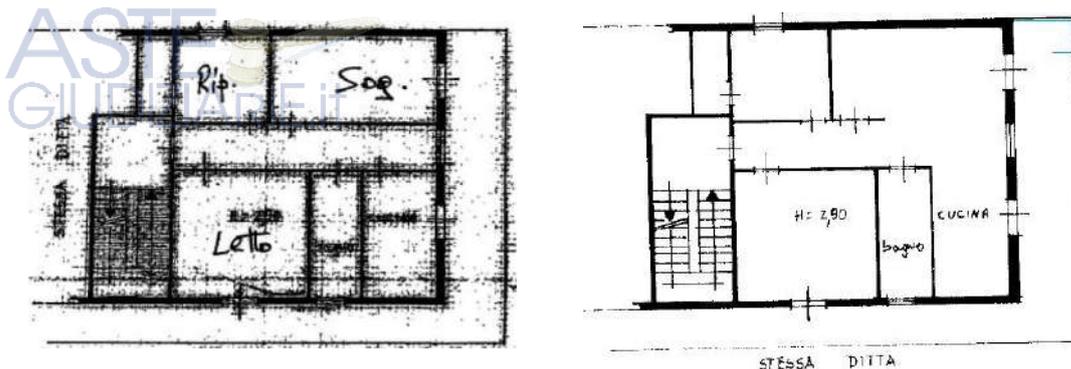


Ripostiglio in planimetria pertinenza del sub.5 oggi annesso al sub.3



### **Unità immobiliare al piano primo sub.4 (ex sub.5)**

- Si riscontra una diversa distribuzione interna per la parziale demolizione del tramezzo tra il corridoio ed il vano a sud-ovest, in progetto soggiorno, ed ancora la demolizione del tramezzo a sud del vano cucina che ha definito un unico ambiente costituito da porzione del corridoio, vano a sud e cucina.
- Si rileva la presenza di porzione di veranda di vecchia fattura, realizzata con ferro e vetri, in corrispondenza dell'angolo a sud-ovest del balcone a ovest.



Confronto tra la planimetria catastale (Sx) e lo stato dei luoghi (Dx)

### **Unità immobiliare al piano secondo sub.10**

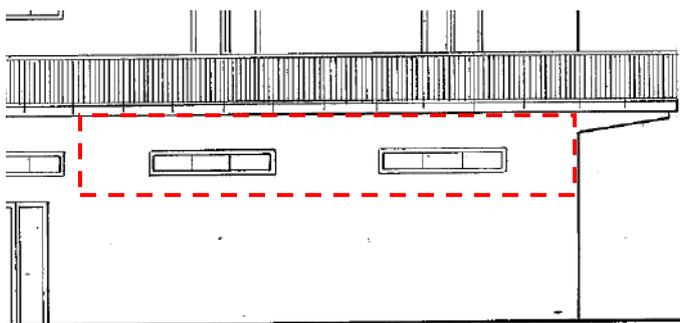
- Si riscontra la realizzazione di un terrazzino sul lato ovest mentre in progetto la falda è unica sino alla linea di gronda.
- Si riscontra inoltre la mancata realizzazione della finestra sul prospetto nord, per come riportato nell'elaborato grafico assentito del prospetto nord.

### **Piano ammezzato sovrastante il sub.3 e ripostiglio a sud-ovest del lotto**

Tale unità immobiliare, utilizzata ai fini abitativi, ottenuta mediante realizzazione di un solaio con travi in ferro e tavelloni, risulta abusiva e non catastata. L'altezza interna è di circa 2,10 metri e presenta un corridoio lungo il confine a sud che immette a due stanze ed un wc a nord ed un ambiente utilizzato come cucina soggiorno a terminazione a ovest.

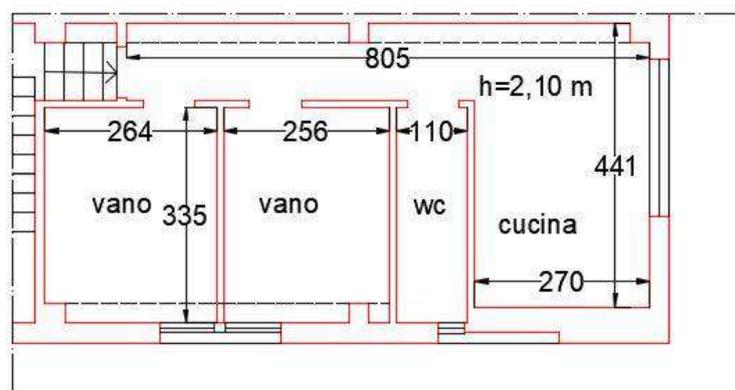
Si riscontra un'ampia finestra in corrispondenza del paramento a ovest e la presenza di due finestre sul lato nord. In merito alle finestre a nord si sottolinea come la planimetria catastale del garage, nella configurazione originaria con altezza di 4,00 metri, presentava una sola finestra. Dalla visione dell'elaborato grafico relativo al prospetto nord, allegato alla pratica in sanatoria, risultano rappresentate due finestre a nastro sottotrave.





A Sx elaborato relativo al prospetto a nord con individuazione dell'area ammezzata ed in evidenza dimensioni delle finestre in confronto con l'immagine a Dx.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Planimetria piano ammezzato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Locale di sgombero al piano terra angolo sud-ovest del lotto**

Tale manufatto realizzato con blocchi di cls e copertura a tetto ad una falda con manto in tegole marsigliesi, con superficie di circa 12 mq, risulta realizzato abusivamente in corrispondenza dell'angolo a sud-ovest del lotto.

Si sottolinea come non sia stato possibile accedere a tale manufatto per cui si è potuto fare riferimento solo a quanto desumibile dalla precedente CTU e quanto rilevabile esternamente.

### **Interventi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.**

Sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico comunale si descrivono le azioni da intraprendere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate:

- In merito alla diversa distribuzione interna delle unità abitative identificate con i subb.4 e 5 al piano primo si prevede la regolarizzazione mediante presentazione di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



CILA in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale per singola unità immobiliare.

- In merito alla fusione del piccolo vano ripostiglio annesso catastalmente al sub.5 con il garage sub.3 si considerano i costi di messa in pristino del tramezzo, quantificati sulla scorta del prezzario della Regione Sicilia 2019, e ripartiti in parti uguali tra l'appartamento ed il garage stesso.
- In merito alla diversa distribuzione interna del magazzino sub.2, per la presenza di una finestrella sul prospetto nord e la realizzazione del soppalco in muratura in corrispondenza del vano a ovest, si prevede la regolarizzazione mediante una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR380/2001. Trattandosi tuttavia di aspetti strutturali, realizzazione di un solaio, necessita inoltre il deposito al Genio Civile di un C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica), ai sensi dell'art.110 della legge 4/2003. Si sottolinea come l'avvenuta omessa denuncia dell'intervento strutturale sopra citato comporta applicazione di sanzione penale per l'esecutore nel caso in cui l'intervento non possa essere suscettibile di regolarizzazione.

Art. 110 della legge 4/2003

Pareri di idoneità statica e sismico

Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, ai fini dell'idoneità statica e sismica di cui all'articolo 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, e degli articoli 17 e 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si applicano le procedure di cui alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 7 della legge regionale 27 maggio 1987, n. 26.

2.1 competenti uffici di zona del Genio civile provvedono a disporre verifiche a campione dei progetti assoggettati alla procedura di cui al presente articolo.

- In merito alla realizzazione del terrazzino sul lato ovest del sub.10, trattandosi di unità immobiliare identificata catastalmente come "in corso di costruzione", non comportando tuttavia tale terrazzino l'interruzione della falda per tutta la sua larghezza, sulla scorta delle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, non verrà applicato alcun deprezzamento, tantomeno in merito al fatto che la finestrella sul prospetto sud non risulta ancora realizzata.
- In merito al ripostiglio costituito dal piccolo fabbricato ad ASTE sola elevazione posto nel confine a sud-ovest del lotto, realizzato in assenza di provvedimenti abilitativi, sulla scorta delle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale questi non rispettando le distanze minime dai confini non potrà essere regolarizzato.

Per tale manufatto si considerano ai fini cautelativi i costi di demolizione mentre ai fini valutativi solo un valore d'uso.



Si sottolinea come non siano state considerate difformità l'assenza in planimetria di finestre se le stesse risultano tuttavia rappresentate nel prospetto degli elaborati assentiti ed ancora una eventuale diversa dimensione delle aperture rispetto agli elaborati assentiti.

In merito alla realizzazione del piano ammezzato in corrispondenza del sub.3 e dell'adiacente ripostiglio è opportuno fare le seguenti considerazioni.

Il piano ammezzato è stato realizzato in corrispondenza del locale garage e dell'adiacente ripostiglio annesso al sub.5 aventi in progetto un'altezza netta di circa 4,10 metri (da sezione di progetto).

In conseguenza della realizzazione di un solaio costituito da travi in ferro e tavelloni si è rilevata un'altezza netta del piano inferiore di circa 1,85 metri, a rustico, e quella del piano ammezzato di circa 2,10 metri.

Posto il quesito circa la sanabilità di quanto sopra esposto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria di Licodia, veniva da questi dichiarato che le opere abusive realizzate non risultavano sanabili in quanto non venivano garantiti gli standard minimi dettati dal Regolamento Edilizio che in merito così recita.

3) Locali di categoria S  
L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici(23).

Dove:

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.  
Il tipo S2 comprende:  
a) scale che collegano più di due piani;  
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;  
c) magazzini e depositi in genere;  
d) autorimesse di solo posteggio;  
e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;  
f) lavanderia e stenditoi;  
g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.  
Il tipo S3 comprende:  
a) disimpegni inferiori a 12 mq;  
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;  
c) vani scale colleganti solo due piani;  
d) locali macchine con funzionamento automatico.

Inoltre lo stesso regolamento edilizio in merito ai solai intermedi così recita:



37 Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S semprechè l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Quindi non sono rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie dei locali, fermo restando l'aspetto strutturale legato alla realizzazione di una struttura eseguita in assenza di autorizzazione da parte del Genio Civile.

Sulla base di quanto sopra e delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale ai fini prudenziali si considerano i costi di messa in pristino del garage come da progetto allegato alla C.E. in sanatoria. Si sottolinea come l'esecuzione dell'intervento di messa in pristino deve essere verificato da un tecnico specializzato che ne deve verificare la fattibilità anche in termini di sicurezza per l'intero fabbricato.

I costi della messa in pristino, dedotti dal Prezzario della Regione Sicilia anno 2019, considerati esclusivamente quelli relativi alla demolizione dei tramezzi, dei pavimenti e dei massetti del piano ammezzato, rimozione del solaio e delle travi in ferro, assumono un costo assolutamente orientativo pari a circa €5.000,00.

La tabella seguente riporta i costi di regolarizzazione e/o messa in pristino delle difformità riscontrate sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Aci Sant'Antonio.

**Calcolo delle somme necessarie alla regolarizzazione/messa in pristino.**

<b>Descrizione</b>	<b>Somme previste</b>
Per regolarizzazione diversa distribuzione interna sub.5 €1000 per sanzione €500 per competenze tecniche €500 per aggiornamento catastale	€ 2.000,00
Per regolarizzazione diversa distribuzione interna sub.4 €1000 per sanzione €500 per competenze tecniche €500 per aggiornamento catastale €100 Per smontaggio elementi vetusti di veranda	€ 2.100,00
Per ripristino tramezzo ripostiglio PT (sub.5 a confine con sub.3)	€ 700,00
Per regolarizzazione diversa distribuzione interna, realizzazione finestrella ed area soppalcata in muratura sub.2 €1450 per sanzione e diritti €500 per aggiornamento catastale €1500 per redazione C.I.S. e competenze tecniche	€ 3.450,00
Per messa in pristino locale garage sub.3	€ 5.000,00
Per demolizione ripostiglio esterno	€ 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 14.250,00</b>

Tutti gli importi sopra citati, sono stati dedotti sulla base dei prezzi riportati nel prezzario della Regione Sicilia anno 2019 in merito agli interventi edili o da informazioni assunte dai funzionari dell'Ufficio Tecnico di Santa



*Maria di Licodia. Tali importi sono da considerarsi assolutamente approssimativi e orientativi e non prevedono eventuale ed ulteriori sanzione se dovute, istanze, diritti, spese per ottenimento titoli abilitativi e/o pareri, nulla osta se previsti, oneri, oblazioni, presentazione di SCA, IVA, etc., i cui oneri e l'eccedenza degli importi previsti restano a carico dell'aggiudicatario.*

Degli immobili in oggetto non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità. Da ricerche effettuate per l'intero fabbricato è emerso come sia stato rilasciato il certificato di abitabilità solo per il sub.1 in data 01/03/2010 con prot.1467. Sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Santa Maria di Licodia vengo informato che effettuate le regolarizzazioni delle difformità sopra citate, in presenza di tutte le certificazioni come per legge e delle documentazioni richieste per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, non si evincono per quanto possibile accertare cause preclusive al suo rilascio che oggi potrebbe essere ottenuto anche mediante presentazione di S.C.A. ad opere di tecnico abilitato.

### **3.10 Quesito j.**

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

Per l'intero fabbricato è stata rilasciata C.E. in sanatoria n.593. In merito alle difformità rilevate rispetto agli elaborati assentiti si rimanda al capitolo 3.9.

### **3.11 Quesito 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° comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L.269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;*

Si sottolinea come le ragioni del credito sono antecedenti il 2003 per cui se pur vero che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare domanda in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento, i cui costi restano a carico dello stesso, per le difformità riscontrate, la cui data di esecuzione non è stato possibile definire, ed in merito alla sanabilità delle stesse, si rimanda al capito 3.9. che descrive gli interventi previsti sulla base delle informazioni assunte dal responsabile dell'Ufficio Tecnico geom. M.A. del Comune di S. M. di Licodia, Sulla base della nota dell'Ufficio Tecnico del 12/04/2019 di seguito riportata non si riscontrano procedimenti in corso per la repressione dell'abusivismo edilizio, successivi al rilascio della C.E. in sanatoria.





**COMUNE DI SANTA MARIA DI LICODIA**  
 PROVINCIA DI CATANIA  
 - IV SETTORE AREA TECNICA -  
 VIA GARIBOLDI N. 40, 10 TEL. 095-7980011 FAX 095-7972146



SPETT.LE Ing. Leone Giuseppe  
 giuseppe.leone10@ingpec.eu

Prot. n.

Li 7 2 MAR 2019



Oggetto: **Riscontro richiesta del 04.04.2019 prof.n. 04728.**

U  
 COMUNE DI SANTA MARIA DI LICODIA  
 COMUNE DI SANTA MARIA DI LICODIA  
 Protocollo N. 0005218/2019 del 15/03/2019

Vista la richiesta presentata in data 04.04.2019 prot.n. 03846, dall'Ing. Leone Giuseppe, in qualità di C.T.U., incaricato nella P.E. 132/90, per il fabbricato a piano terra, piano primo, piano secondo e relativa copertura, sito in Santa Maria di Licodia Via A. Moro n.29, riportato in catasto al foglio n. 15 particella n.822;

Visti gli atti d'ufficio;

Si comunica che per il fabbricato sopracitato è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 02.01.1987 prot. 0002 e 0003, dai Sigg.:

ato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
 e \_\_\_\_\_ ed ivi residente in \_\_\_\_\_ e successivamente è stata rilasciata in data 04.12.2009 concessione edilizia in sanatoria n. 593, per le opere abusive consistenti nella costruzione di un fabbricato a piano terra, piano primo, piano secondo e relativa copertura, sito in Santa Maria di Licodia (CT) Via A. Moro n. 29, riportato in catasto al foglio 15 particella sub 1,2,3,4,5,6,7,9,10.

Non si rilevano allo stato attuale procedimenti in corso per la repressione dell'abusivismo edilizio, successive al rilascio della citata concessione.

**Il Responsabile del Servizio**  
 Geom. Aldo Tomasello



**Il Responsabile del Settore**  
 Geom. Mazzanti Antonino

**3.12 Quesito I.**

*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:*

Per il fabbricato su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento è stata rilasciata la C.E. in sanatoria n.593 del 04/12/2009. Il piccolo ripostiglio realizzato nell'angolo a sud-ovest del confine del lotto risulta abusivo ed in totale difformità alle distanze minime dai confini prescritte dal regolamento edilizio comunale. Per tale manufatto si rimanda a quanto riportato al capitolo 3.9.



<b>3.13 Quesito m.</b>	<i>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;</i>
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Secondo quanto assunto in fase di sopralluogo non risulta costituito condominio.

<b>3.14 Quesito n.</b>	<i>Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;</i>
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Secondo quanto assunto in fase di sopralluogo non risulta costituito condominio.

<b>3.15 Quesito o.</b>	<i>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;</i>
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Non applicabile ai cespiti in oggetto.

<b>3.16 Quesito p.</b>	<i>Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i>
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nessuna informazione è stata fornita in merito.

<b>3.17 Quesito q.</b>	<i>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 <b>RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV</b>).</i>
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il sub.2 ed il sub3 sono utilizzati dal D.E.

Il sub.5 è occupato dalla figlia del D.E. e dalla sua famiglia senza titolo.

Il sub. 4 è occupato dal D.E.

Il sub.10 risulta libero.

Il ripostiglio esterno è in uso al D.E.

In merito al piano ammezzato sopra il sub.3, secondo informazioni assunte in fase di sopralluogo, questi è utilizzato come abitazione da un parente del D.E. senza titolo.

<b>3.18 Quesito r.</b>	<i>elenchi ed <b>individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio</b> la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al <b>singolo bene</b>, 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;</i>
------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I cespiti oggetto della presente C.T.U. sono ubicati al piano terra, primo e terzo di un fabbricato civile avente accesso comune dal civ.snc della via Aldo Moro.



I cespiti al piano terra sono una bottega ed un garage, quelli al piano primo due appartamenti che occupano rispettivamente le due porzioni est ed ovest dell'intero piano e quello del piano terzo un unico ambiente sottotetto, con piccolo terrazzino di pertinenza, che occupa la metà ad ovest del piano.

Il collegamento ai piani avviene mediante una scala comune, che raggiunge anche il piano sottotetto, con accesso dal lato nord del fabbricato.

La zona se pur periferica è a circa 130 metri dall'incrocio che permette di raggiungere la SP 4iia, e quindi la SS 284 per Catania che dista circa 600 metri, e la via Vittorio Emanuele, arteria stradale baricentrica della cittadina, dove sono ubicate attività commerciali di vario genere. Nei pressi è inoltre presente l'ipermercato Spaccio Alimentare.

### Descrizione del fabbricato

Trattasi di un fabbricato realizzato negli anni ottanta costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottotetto per complessivi quattro piani fuori terra. Questi presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizi forati e/o blocchi di cls e tramezzature in laterizi forati.



Vista del prospetto est fronte strada





Vista del fabbricato nel contesto e dettaglio dello stesso

ASTE GIUDIZIARIE.it



Da Sx vista del prospetto a nord ed a Dx vista del prospetto a ovest

Il fabbricato, avente superficie di sedime a pianta rettangolare, presenta copertura a tetto a due falde con pendenza sui lati corti del manufatto a est ed ovest e manto con tegole di cotto. Il collegamento ai piani avviene mediante una scala interna, in posizione più o meno baricentrica leggermente traslata verso ovest.

Esternamente il fabbricato si presenta a rustico con i prospetti a nord, ovest ed est caratterizzati in parte dal solo sestiato ed in parte con mattoni, in cls o forati, a vista privi di rivestimento. Risulta intonacato solo il prospetto fronte strada al piano terra e la porzione in corrispondenza dell'appartamento a est del piano secondo.

I sottoballatoi del piano primo, di pertinenza dei cespiti oggetto di CTU, risultano vistosamente ammalorati, in parte sfondellati con armature a vista. Tali balconi si

ASTE GIUDIZIARIE.it



presentano anch'essi a rustico, privi di rivestimento a calpestio e di qualsiasi tipo di impermeabilizzazione.



Vista dei sottobalconi del piano primo e della porzione di facciata al piano terra e primo



Vista dei sottobalconi del piano primo e della porzione di facciata al piano terra e primo



Vista dettaglio sottobalatoi delle unità al piano primo oggetto di pignoramento



L'area esterna al fabbricato è in parte in terreno naturale ed in parte con finitura a cemento.



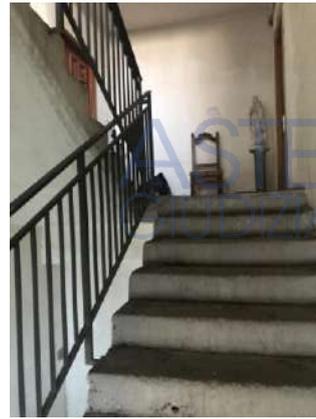
Vista dell'area esterna comune lato nord

La scala di collegamento interna comune si presenta a rustico, priva di rivestimento a calpestio, così pure il piano di calpestio dell'androne. Il corpo scala ha inoltre rivestimento a solo intonaco in corrispondenza delle pareti e della parte intradossale delle rampe scale, ad esclusione del piano terzo nella quasi totalità a rustico.



Vista androne comune





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pianerottolo piano primo e rampa di accesso al piano primo



Accesso al piano ammezzato realizzato sopra il garage



Finitura terminazione corpo scala

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Pianerottolo sbarco locali sottotetto e rampa scala

Il fabbricato affaccia su corte comune sui lati nord, est ed ovest, mentre risulta in aderenza ad altro fabbricato, di altra ditta, sul lato sud.

Sulla base di quanto riscontrabile dalle immagini precedenti lo stato di conservazione generale del fabbricato è da considerarsi "scarso".

Il locale di sgombero posto nell'angolo a sud-ovest del lotto si presenta a rustico e realizzato con blocchi di cls con copertura a tetto ad una falda.



Localizzazione del fabbricato

### 3.18.1 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA SUB.2

Trattasi di una unità immobiliare al piano terra catastata come C/2, magazzino e locali di deposito, che costituisce la porzione a nord-est del fabbricato.



**Classificazione catastale:** categoria C/2 – magazzino e locale di deposito.

**Altezza interna:** 4,00 - 2,24 (in corrispondenza della zona soppalcata).

**Ultimazione dei lavori di costruzione:** ante 1987.

**Esposizione:** nord su area comune ed est su area comune stacco dalla via Aldo Moro.

**Confini:** A nord ed est su area esterna comune (sub.8), a sud con il sub.1 ed a ovest con corpo scala comune sub.7.

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare costituisce la porzione a nord-est al piano terra del fabbricato. Questa è costituita da un ambiente principale, fronte strada, ed altro ambiente retrostante raggiungibile da un piccolo disimpegno che immette a sua volta ad un wc. L'ambiente retrostante presenta nella quasi totalità della superficie un soppalco in muratura, che non è stato possibile accedere e tantomeno comprenderne la tipologia realizzativa, sul quale trova posto la riserva idrica.

L'immobile presenta forma rettangolare con sviluppo est-ovest con saracinesca sul prospetto fronte strada, lato est, ed altro accesso, mediante infisso in alluminio a due ante, dotato di cancello in ferro sul lato esterno, in corrispondenza del prospetto a nord. Sempre in tale ambiente si rileva la presenza di una finestrella nell'angolo a nord-ovest ed una finestra sottotrave sovrastante l'accesso sul lato nord.

Il wc e l'area soppalcata sono illuminati ed aerati dalla medesima finestra sottotrave mentre il vano retrostante presenta una finestra dotata di infisso a due ante.

Le superfici interne sono intonacate e dipinte, con la presenza di un rivestimento probabile ligneo e/o c/gesso per un'altezza di circa 2,20 metri in corrispondenza delle pareti del vano fronte strada.

I pavimenti sono in maiolica con copertura in linoleum in corrispondenza del disimpegno e del vano retrostante. Il wc risulta rivestito in maiolica per un'altezza di circa 1,90 metri.

Il wc è dotato di vaso e lavabo.

Lo stato di conservazione generale può considerarsi buono.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno con quadretto posto nell'angolo a nord-est. Il D.E. Informa che l'impianto elettrico è collegato con quello del sovrastante appartamento sub.5.

La porta interna che immette al wc è in legno tamburato e le aperture esterne sono in parte in alluminio ed in parte in lamierino con vetro singolo.





ASTE GIUDIZIARIE.it

Vista vano a est fronte strada



ASTE GIUDIZIARIE.it

Vista vano a est fronte strada e disimpegno



ASTE GIUDIZIARIE.it

Vista vano a ovest, dell'accesso all'area soppalcata e dei tramezzi del wc

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





Vista del soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Vista del wc

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.18.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA SUB.3

Trattasi di un vano che occupa la porzione a nord-ovest del piano terra catastalmente con destinazione C/6.

**Classificazione catastale:** C/6 rimessa-autorimessa.

**Altezza interna:** 1,85 a rustico.

**Ultimazione dei lavori di costruzione:** ante 1987.

**Esposizione:** a ovest e nord su area comune.

**Confini:** Con riferimento alla planimetria catastale l'immobile confina a nord ed ovest su area esterna comune (sub.8), a sud con il sub.1 ed a est con piccolo vano ripostiglio dell'unità abitativa al piano primo sub.5.

Si sottolinea tuttavia come a seguito di sopralluogo il garage è stato unificato ad est con il piccolo ripostiglio sopra citato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DESCRIZIONE

Trattasi di un locale classificato catastalmente come box auto, avente forma rettangolare con sviluppo ovest-est privo di illuminazione elettrica. Questo si presenta totalmente a rustico con pavimento in battuto di cemento, con accesso mediante un cancello a due ante in ferro in corrispondenza del paramento a ovest. Il garage presenta altezza di circa 1,85 metri in conseguenza della realizzazione del solaio del sovrastante piano ammezzato, costituito da lame in ferro e tavelloni. Il garage è unificato con il piccolo vano ripostiglio pertinenza dell'appartamento al piano primo sub.5, sempre in ditta al D.E., mediante demolizione del tramezzo divisorio. A seguito di tale unificazione il garage è possibile oggi raggiungerlo anche dalla porta posta a destra dell'androne comune. A mezzeria si riscontra la presenza di un tratto di tramezzatura anch'essa a rustico.



Vista interno



Vista della porta che conduce al corpo scala e della porzione in origine ripostiglio di pertinenza del sub.5

A Dx ingresso al garage



### 3.18.3 DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO SUB.5

Trattasi di un appartamento che occupa la metà ad est del piano primo.

**Classificazione catastale:** categoria A/2 – abitazione di tipo civile.

**Altezza interna:** 2,95.

**Ultimazione dei lavori di costruzione:** ante 1987.

**Esposizione:** nord ed est su area comune con il lato est su stacco dalla via Aldo Moro.

**Confini:** L'immobile confina a nord ed est su area esterna comune (sub.8), a sud con altra ditta ed a ovest con corpo scala comune sub.7 ed altro appartamento di piano sub.4.

#### DESCRIZIONE

L'appartamento è quello a sinistra raggiunto il pianerottolo del piano primo tramite la scala comune a tutto il fabbricato.

Questi, avente forma rettangolare con sviluppo est-ovest, si compone di ingresso-soggiorno, ottenuto per unificazione di due vani a sud con il corridoio, bagno a nord immediatamente a sinistra superato la porta di ingresso e proseguendo verso est, una camera con adiacente ampia cucina disposta ad angolo, quindi una camera matrimoniale a terminazione est. In corrispondenza dell'angolo a sud-ovest è inoltre un camerino.

A perimetrazione dell'appartamento, lati est e nord è un balcone continuo allo stato rustico come del resto la facciata di piano.

Tutti gli ambienti presentano aperture esterne mediante finestre e porte-finestre sul balcone sopra citato, il camerino presenta un infisso nella parte alta della muratura a sud che per quanto possibile accertare sembrerebbe murata dall'esterno, mentre il salone risulta privo della finestra a sud rilevata nella planimetria catastale e nell'elaborato di progetto allegato alla C.E. in sanatoria.

Dalla planimetria catastale risulta pertinenza di tale unità abitativa un piccolo vano ripostiglio posto al piano terra, a destra immesso l'androne comune, oggi unificato con l'unità immobiliare identificata con il sub.3 sempre in ditta al D.E.

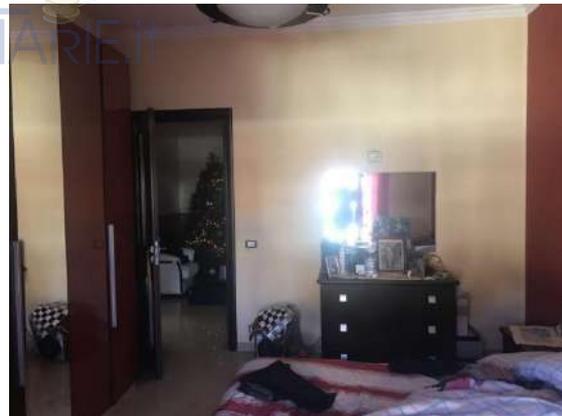




Vista del soggiorno-ingresso



Vista del wc



Vista della camera a nord





Vista della cucina disposta con affaccio a nord ed est



Vista della camera padronale a est



Vista del camerino



### **Infissi interni ed esterni:**

Gli infissi esterni sono in lamierino e vetro singolo con tapparelle, mentre le porte interne sono in legno tamburato con inserti in specchio.

### **Pavimenti e rivestimenti:**

La pavimentazione è costituita da elementi quadrati disposti a 45° nei vani letto e nel soggiorno ingresso. La cucina presenta pavimento e gres e rivestimento a parete in maiolica, per un'altezza di circa 2,30 metri, in corrispondenza dei componibili. Il wc presenta rivestimento in maiolica a pavimento e pareti, per un'altezza di circa 2,00 metri, queste ultime rivestite con piastrelle disposte verticalmente nella parte bassa con rivestimento superiore con le mattonelle disposte a 45° separate dalle prime mediante un decoro intermedio e terminazione con fascia in marmo. Il bagno presenta un gradino in corrispondenza della zona interessata dai sanitari e dalla vasca. Il lavabo è in muratura con top in marmo della stessa tipologia di quello usato nell'alzata e nella pedata del gradino e nella cornice terminale del rivestimento a parete. In corrispondenza del soggiorno è presente un lambries in gesso con cornice superiore. Lo stesso soggiorno e la cucina presentano soffitti dotati di controsoffitti. Cornici in gesso sono presenti nella parte sommitale delle pareti. Le pareti ed i soffitti sono ad intonaco con finitura a pittura in alcuni casi anche del tipo spatolato. La camera padronale presenta inoltre rivestimento in carta da parati con specchiature realizzate con cornici in gesso.

Esternamente il fabbricato si presenta a rustico con la facciata rifinita con il solo sestiato e con il balcone anch'esso a rustico privo anche dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione, aspetto questo che ha determinato un inevitabile degrado del sottostante ballatoi che si è manifestato con sfondellamenti delle pignatte e corrosione dei ferri di armatura.



## Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- Impianto idrico sanitario a collettori. Il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca.



Vista del sistema a collettori dell'impianto idrico al piano terra a ridosso della porta-finestra della cucina

- Impianto elettrico sottotraccia che tuttavia dal quadretto presente non risulterebbe rispondente alle vigenti norme in materia. Il D.E. comunica che tale impianto elettrico è collegato con quello del sub.2 in unico contatore.



Quadretto elettrico

- Impianto di riscaldamento se pur non risultano installati i radiatori.
- Impianto di acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia posta in corrispondenza del balcone sul lato nord alimentata da una bombola a GPL. Di tale impianto non è stata fornita certificazione.





Caldaia esterna

- In corrispondenza della cucina e del vano a nord si riscontra la presenza di climatizzatori.

Si sottolinea come nell'angolo a sud-est del balcone a sud è presente la canna fumaria proveniente dal sottostante locale bar-pub.



Vista della caldaia elettrica ed a metano con sottostante sistema a collettori (terrazzino a nord-est)

### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Lo stato di manutenzione e conservazione interno generale è da considerarsi buono se pur si rilevano patologie da umidità a soffitto, esfoliazioni della pittura, in corrispondenza del bagno, della cucina ed in alcuni punti anche in corrispondenza della stanza padronale, fermo restante lo stato di manutenzione e conservazione dei balconi evidenziato in precedenza.





Vista di alcune patologie da umidità localizzate nel wc (Sx) e nella cucina (Dx)

### 3.18.4 DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO SUB.4

Trattasi di un appartamento che occupa la metà ad ovest del piano primo.

**Classificazione catastale:** categoria A/2 – abitazione di tipo civile.

**Altezza interna:** 2,95.

**Ultimazione dei lavori di costruzione:** ante 1987.

**Esposizione:** nord ed ovest su area comune.

**Confini:** L'immobile confina a nord ed ovest su area esterna comune (sub.8), a sud con altra ditta ed a est con corpo scala comune sub.7 ed adiacente sub.5.

### DESCRIZIONE

L'appartamento è quello a destra raggiunto il pianerottolo del piano primo tramite la scala comune a tutto il fabbricato.

Questi, avente forma rettangolare con sviluppo ovest-est, si compone di corridoio che immette ad una stanza a nord ed altra a sud, quest'ultima dotata di ripostiglio. Proseguendo verso ovest si incontra un unico ambiente, ottenuto in conseguenza della parziale eliminazione della tramezzatura che costituiva il limite a sud del corridoio. Tale ambiente è in open space con la cucina, in origine separata a sua volta dal corridoio mediante una tramezzatura. A est della cucina è un servizio igienico.

A perimetrazione dell'appartamento, lati ovest e nord è un balcone continuo allo stato rustico come del resto la facciata interessata.

Tutti gli ambienti presentano aperture esterne mediante finestre e porte-finestre sul balcone sopra citato; la camera a sud appena entrati presenta finestra alta verso sud.



In corrispondenza dell'angolo a sud-ovest del balcone lato ovest è presente una sorta di struttura verandata vetusta chiusa su due lati.



Vista del corridoio (Sx) e del soggiorno ottenuto per demolizione del tramezzo di divisione dal corridoio (Dx)



Vista del soggiorno unificato con il corridoio e con la cucina



Vista del soggiorno unificato con il corridoio e con la cucina





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vista della camera a Sx superata la porta di ingresso



Vista della cameretta a Dx superata la porta di ingresso



Vista della wc

Esternamente il fabbricato si presenta a rustico con la facciata rifinita con il solo sestiato e con il balcone anch'esso a rustico privo anche dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione, aspetto questo che ha determinato un inevitabile degrado del sottostante



ballatoi che si è manifestato con sfondellamenti delle pignatte e corrosione dei ferri di armatura.



Vista del balcone di pertinenza (nella foro a Dx si scorge anche la vecchia struttura verandata)

#### **Infissi interni ed esterni:**

Gli infissi esterni sono in lamierino e vetro singolo con tapparelle mentre le porte interne sono in legno tamburato.

#### **Pavimenti e rivestimenti:**

La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres, parte delle quali danneggiate, e con finitura a cemento in corrispondenza della superficie dove in origine insisteva il tramezzo a sud del corridoio, mentre dove risultava presente il tramezzo tra il corridoio e la cucina tale superficie è stata rifinita in modo improvvisato utilizzando le medesime mattonelle. Il wc presenta rivestimento in maiolica a pavimento ed alle pareti per un'altezza di circa 1,80 metri. Il pavimento del wc risulta in parte rotto e divelto per probabile riparazione idrica. La cucina risulta rivestita alle pareti in maiolica in corrispondenza della zona cottura. Le pareti ed i soffitti sono intonacate e dipinte ad accessione delle sezioni oggetto della demolizione dei tramezzi lasciate a rustico.

Esternamente il fabbricato si presenta a rustico con la presenza del solo sestiato e con il balcone anch'esso a rustico privo anche dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione.

#### **Dotazione degli impianti:**

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- Impianto idrico sanitario a collettori. Il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca. L'impianto idrico, secondo informazioni assunte in loco, è unico con l'adiacente appartamento di piano.



- Impianto elettrico sottotraccia che tuttavia dal quadretto presente non risulterebbe rispondente alle vigenti norme in materia. Si rileva tuttavia la presenza di linee esterne su canalina.



Vista del quadretto elettrico

- Impianto di acqua calda sanitaria che sembrerebbe essere alimentato da una caldaia esterna alimentata con bombola GPL posta in corrispondenza del balcone lato nord.



Vista della caldaia a GPL

- Impianto di riscaldamento costituito da piastre alimentate a gas GPL.



Vista della termo convettore a parete alimentato a GPL

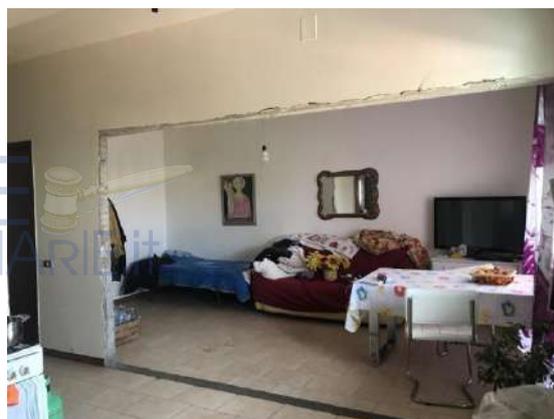


## Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione interno generale è da considerarsi scarso. Si rileva la presenza di pavimentazione rotta, divelta e distaccata, si riscontrano patologie da umidità in corrispondenza dei soffitti dei vani letto e le sezioni conseguenti la demolizione dei tramezzi risultano a rustico e non rifinite. Alcune tapparelle risultano non funzionanti.



Vista del pavimento divelto in corrispondenza del wc e con riparazioni di fortuna in corrispondenza della cameretta a sud



Vista delle tracce a pavimento dove insisteva il tramezzo di divisione tra soggiorno e corridoio, in parte rifinito con le medesime mattonelle dove insisteva il tramezzo tra cucina e corridoio, ed a Dx lo stato delle finiture a seguito della demolizione della parete



Tracce di umidità in corrispondenza del soffitto della camera a nord



### 3.18.4 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO SUB.10

Trattasi di un vano sottotetto a rustico che occupa la metà ad ovest del piano secondo.

**Classificazione catastale:** in corso di costruzione.

**Altezza interna:** da 2,23 a 4,56 a rustico.

**Ultimazione dei lavori di costruzione:** non ultimati.

**Esposizione:** a ovest su area comune.

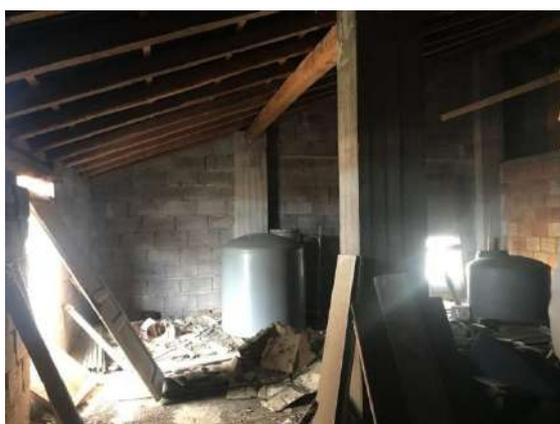
**Confini:** L'immobile confina a nord ed ovest su area esterna comune (sub.8), a sud con altra ditta ed a est con corpo scala comune sub.7 ed altra unità in sottotetto sub.9.



#### DESCRIZIONE

Trattasi di un locale sottotetto allo stato rustico, questi è quello a destra raggiunto il pianerottolo del piano secondo. La copertura presenta un pilastro centrale sul quale insiste la trave lignea maestra della copertura costituita per tale locale da unica falda con pendenza verso ovest. La copertura presenta struttura lignea di supporto a vista con sovrastante ondulina sulla quale, in mancanza di ulteriori informazioni, poggierebbe il manto in canali. Sul lato ovest è presente un terrazzino non accessibile e privo di protezioni.

Tale unità immobiliare risulterebbe priva di impianto elettrico se pur risulterebbe presente una riserva idrica. Lo stato di manutenzione generale se pur il cespite è a rustico può definirsi buono in quanto non si riscontrano stati patologici degni di rilievo.



Vista interna del sottotetto allo stato rustico





Vista interna del sottotetto allo stato rustico



Vista interna del sottotetto allo stato rustico e del terrazzino non praticabile

### **3.18.5 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO AMMEZZATO**

Trattasi di una unità immobiliare non catastata ottenuta a seguito della realizzazione di un solaio con putrelle metalliche e tavelloni nel volume del garage sub.3 e dell'adiacente ripostiglio catastalmente annesso all'unità abitativa sub.5 del piano primo.

**Classificazione catastale:** Non catastata.

**Altezza interna:** 2,10.

**Ultimazione dei lavori di costruzione:** N.D.

**Esposizione:** a ovest e nord su area comune.

**Confini:** L'immobile confina a nord ed ovest su area esterna comune (sub.8), a sud con il sub.1 ed a est con corpo scala comune sub.7.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di unità immobiliare in ammezzato realizzata nell'originario volume del garage sub.3 e dell'adiacente ripostiglio catastalmente di pertinenza dell'appartamento del piano



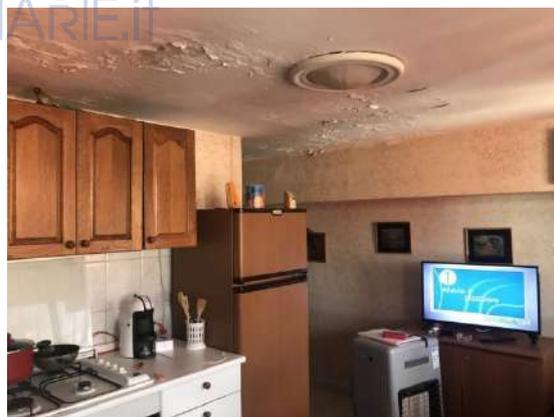
primo lato est. Tale unità immobiliare si raggiunge mediante una scaletta che si diparte dal primo pianerottolo della scala come (sub.7).

Al suo interno l'immobile è diviso ad uso abitativo se pur l'altezza rilevata non ne consentano l'uso a tale scopo. Un corridoio longitudinale da ovest verso est immette a nord a due camerette ed un wc a seguire, quindi, a terminazione un vano soggiorno cucina.

Tutti gli ambienti presentano aperture esterne a nord ed ovest.



Da Sx vista della scaletta che immette all'unità immobiliare ed a Dx vista del corridoio

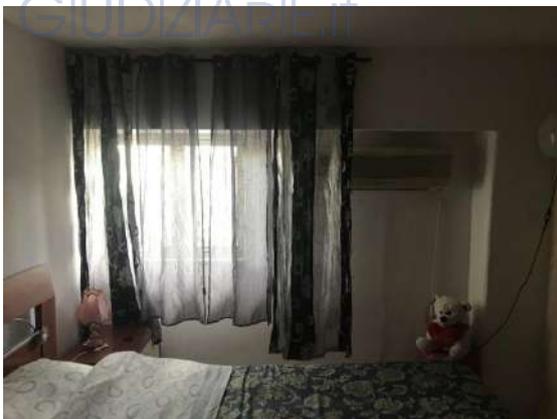


Da Sx vista del corridoio e del vano a terminazione utilizzato come cucina-soggiorno





Vista della cucina-soggiorno



Vista della prima camera a Sx varcata la porta di ingresso



Vista della seconda cameretta a Sx varcata la porta di ingresso





Vista del wc ed individuazione dell'ammezzato sul prospetto esterno

### Infissi interni ed esterni:

Gli infissi esterni sono in lamierino e vetro singolo e le porte interne sono in legno tamburato.

### Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres con pareti e soffitti intonacati e dipinti. Le pareti del wc e della zona cottura sono rivestiti in maiolica per un'altezza di circa 1,75 metri.

### Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- Impianto idrico sanitario. Il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. Non è stato possibile individuare il punto di arrivi dell'acqua sanitaria.
- Impianto elettrico sottotraccia del quale non è stato possibile individuare il punto di attestazione al gestore.
- Impianto di acqua calda sanitaria fornito da un boiler elettrico esterno ubicato sul paramento a ovest.



Vista Boiler elettrico



### Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione interno generale è da considerarsi scarso. Si rilevano diffuse patologie da umidità in corrispondenza dei soffitti generati dalla riduzione delle caratteristiche prestazionali degli impianti del sovrastante appartamento e lesioni e/o distacco di alcune mattonelle della pavimentazione.



Vista stati patologici soffitto cucina



Vista stati patologici soffitto corridoio e wc



Vista stati patologici soffitto seconda cameretta



### 3.18.6 DESCRIZIONE DEL LOCALE DI SGOMBERO ESTERNO

Trattasi di una unità immobiliare indipendente ubicata a confine della corte comune nell'angolo a sud-ovest. Non è stato possibile accedere all'interno di tale manufatto per cui è possibile riferirsi solo a quanto riscontrabile dalla visione esterna.

**Classificazione catastale:** Non catastata.

**Altezza interna:** N.D.

**Ultimazione dei lavori di costruzione:** N.D.

**Esposizione:** a nord ed est su area comune.

**Confini:** L'immobile confina a nord ed est con area esterna comune (sub.8), a sud e ovest con altre ditte.

#### DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo fabbricato realizzato con blocchi di cls legati con malta e copertura a tetto ad una falda. Questo si presenta a rustico con porta di ingresso sul lato est e finestrella a nord. Dalla sola visione esterna si scorge la presenza di una canna fumaria che fuoriesce dalla copertura.

Tale manufatto, utilizzato come locale di sgombero, risulta realizzato abusivamente a ridosso del confine a sud-ovest del lotto e quindi non catastato. Adiacente a questi è altro fabbricato che tuttavia non è tra i cespiti indicati nel decreto di nomina.



Vista esterno del manufatto

In merito alla mancanza di certificazione per gli impianti l'eventuale deprezzamento si considera intrinseco nella procedura di valutazione.



**Superficie netta dei singoli ambienti per come riscontrato a seguito di sopralluogo:**

**Bottega al piano terra sub.2**

Vani	Superficie (mq)
<i>Vano a est</i>	25,90
<i>Wc</i>	3,00
<i>Disimpegno</i>	3,40
<i>Retro bottega</i>	16,50
<b>Superficie netta Bottega</b>	<b>48,80</b>

**Superficie soppalco circa 13,80 mq**

**Garage sub.3**

Vani	Superficie (mq)
<i>Autorimessa</i>	34,00
<b>Superficie autorimessa</b>	<b>34,00</b>

La superficie considera la consistenza come da grafici allegati alla C.E. in sanatoria e come da catastale se pur a seguito di sopralluogo l'autorimessa è stata in effetti fusa con il piccolo vano, pertinenza dell'appartamento al piano primo sub.5, avente accesso da una porticina che si diparte dall'androne comune.

La superficie attuale a seguito di tale fusione è pari a 38,50 mq.

**Appartamento piano primo lato est sub.5**

Vani	Superficie (mq)
<i>Ingresso-soggiorno</i>	25,90
<i>Camera a sud-est</i>	18,95
<i>Camera nord</i>	15,20
<i>wc</i>	7,50
<i>Cucina</i>	25,30
<i>Ripostiglio</i>	6,25
<b>Superficie netta piano primo</b>	<b>99,10</b>

Balconi	Superficie (mq)
<i>Balcone a nord ed est</i>	36,10
<b>Superficie balconi</b>	<b>36,10</b>

#### Appartamento piano primo lato ovest sub.4

Vani	Superficie (mq)
<i>Camera a nord</i>	18,50
<i>Cameretta a sud</i>	10,15
<i>Ripostiglio</i>	3,30
<i>wc</i>	7,30
<i>Cucina</i>	11,35
<i>Soggiorno-pranzo</i>	24,80
<i>Disimpegno-ingresso</i>	5,10
<b>Superficie netta piano primo</b>	<b>80,50</b>

Balconi	Superficie (mq)
<i>Balcone a nord ed ovest</i>	35,70
<b>Superficie balconi</b>	<b>35,70</b>

#### Locale sottotetto piano secondo lato ovest sub.10

Vani	Superficie (mq)
<i>Ambiente unico</i>	69,95
<b>Superficie netta sottotetto</b>	<b>70,00</b>

Balconi	Superficie (mq)
<i>Terrazzino a ovest</i>	9,60
<b>Superficie terrazzino sottotetto</b>	<b>9,60</b>

#### Unità immobiliare in ammezzato

Vani	Superficie (mq)
<i>Corridoio</i>	6,40
<i>Vano</i>	8,90
<i>Vano</i>	8,50
<i>wc</i>	3,65
<i>Cucina-soggiorno</i>	11,90
<b>Superficie ammezzato</b>	<b>39,35</b>

#### Determinazione della superficie commerciale dei cespiti

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C con il quale la superficie commerciale di ogni cespite viene definito sommando:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, sino ad uno spessore di 50 cm, (superficie*

esterna lorda con la scala computata una sola volta se pur presenti più elevazioni)  
**S.E.L.;**

- La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali, altrimenti del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La superficie commerciale è stata quindi ottenuta dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{\text{comm}} = S_1 + \sum \pi_1 * S_i$$

Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale dei cespiti in oggetto risulta di seguito definita.

### Bottega al piano terra sub.2

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie bottega	48,80	1,00	48,80
Soppalco	13,80	0,25	3,45
Superficie commerciale			<b>52,25</b>
Per arrotondamenti			<b>52,00</b>

### Garage sub.3

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Garage	34,00	1,00	34,00
Superficie commerciale			<b>34,00</b>
Per arrotondamenti			<b>34,00</b>

### Piano ammezzato sovrastante sub.3

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Ammezzato sovrastante sub.3	47,80	1,00	47,80
Superficie commerciale			<b>47,80</b>
Per arrotondamenti			<b>47,80</b>



### Appartamento piano primo lato est sub.5

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento (S.E.L.)	114,00	1,00	114,00
Balcone a nord ed est	25,00	0,30	7,50
	11,10	0,10	1,11
Ripostiglio al piano terra	4,50	0,25	1,13
Superficie commerciale			<b>123,74</b>
Per arrotondamenti			<b>124,00</b>

### Appartamento piano primo lato ovest sub.4

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento (S.E.L.)	95,00	1,00	95,00
Balcone a nord ed est	25,00	0,30	7,50
	10,70	0,10	1,07
Superficie commerciale			<b>103,57</b>
Per arrotondamenti			<b>104,00</b>

### Locale sottotetto piano secondo lato ovest sub.10

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie sottotetto (S.E.L.)	70,00	1,00	70,00
Terrazzino a nord ed est	10,00	0,30	3,00
Superficie commerciale			<b>73,00</b>
Per arrotondamenti			<b>73,00</b>

### Locale di sgombero esterno

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Locale di sgombero esterno	12,00	1,00	12,00
Superficie commerciale			<b>12,00</b>
Per arrotondamenti			<b>12,00</b>

### 3.19 Quesito s

*determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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);*

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima, ed a consentire un riesame della valutazione stessa sulla base di procedimenti scientifici dettati dagli standard internazionali e nazionali ed in particolare:



- *International Valuation Standard (IVS) versione 2011;*
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;*
- *European Valuation Standard 2016;*
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;*
- *Linee Guida ABI 2015*
- *Norma UN 11612:2015.*



Scopo della stima è quindi determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto di pignoramento.

La stima è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

#### Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore di mercato si adotterà il **metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)**, conforme alle indicazioni dell'International Valuation Standards (IVS) ed agli Standard di Valutazione Europee (EVS). Questo è un procedimento di stima del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto simili, scambiati di recente e di prezzo noti (**comparabili**). Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesima categoria ed ubicati in un intorno territoriale ragionevolmente contenuto rispetto al cespite oggetto di pignoramento. Tali comparabili sono stati dedotti da atti ufficiali reperiti utilizzando la



piattaforma STIMATRIX, la quale fornisce la copia degli atti riferiti agli immobili che si ritiene compatibili con quanto oggetto di stima.

Si è quindi proceduto alla ricerca dello stock immobiliare (piattaforma Stimatrix) per la definizione dei comparabili, quindi, dopo analisi dei risultati ottenuti, sono stati definiti gli immobili a comparazione con l'oggetto di stima.



Dove presenti più unità immobiliari nel medesimo punto il sistema non riportata la ricerca con esito negativo

La ricerca ha evidenziato tre comparabili compatibili con quanto oggetto di stima se pur uno di questi è stato scartato poiché il prezzo riportato in atto risultava non compatibile con i prezzi di mercato di zona.

Comparabile A

*Data atto dicembre 2016, categoria A/2 piano primo, superficie lorda comprensiva di aree esterne mq.142, ubicazione via Consolazione. Immobile privo di impianto di riscaldamento. Prezzo di vendita €120.000,00 pari ad un valore unitario di €/mq 845,07.*

Comparabile B

*Data atto ottobre 2018, categoria A/2 piano primo, superficie lorda comprensiva di aree esterne mq.107, ubicazione via Enna. Immobile privo di impianto di riscaldamento. Prezzo di vendita €65.000,00 pari ad un valore unitario di €/mq 607,48.*

**CALCOLO DEL SAGGIO ANNUALE DI VARIAZIONE DEI PREZZI**





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per il calcolo del saggio annuale di variazione dei prezzi si considera come tipologia quella riferita ad appartamento, tipologia congruente con quella oggetto di stima.

Calcolo del saggio annuale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Dicembre 2016	Febbraio 2019
Valore medio del periodo	€1.058	€792
Calcolo del saggio	_____	

## TABELLA DATI

Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject S
	Comparabile A	Comparabile B	
Prezzo totale PRZ (euro)	120.000,00	65.000,00	
dati DAT (mesi)	27	5	0
superficie SUP (mq)	*142,00	*107,00	124,00
Stato manut est. STMe (n)	3	1	1
Stato manut int. e finiture STMi (n)	3	2	2

(\*) Superficie commerciale dedotta dai dati catastali.

I comparabili reperiti sono appartamenti ubicati al piano primo come l'oggetto di stima.

## INDICI MERCANTILI

indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,25
*Costo intervento manut est. (euro)	6.000,00
*Costo intervento manut int. (euro)	5.000,00

(\*) COSTO DELLA RISTRUTTURAZIONE PER VARIAZIONE DEL SINGOLO LIVELLO

(Valore parametrico dedotto utilizzando la piattaforma: <http://architetti.cresme.it>)

## SUPERFICI COMMERCIALI

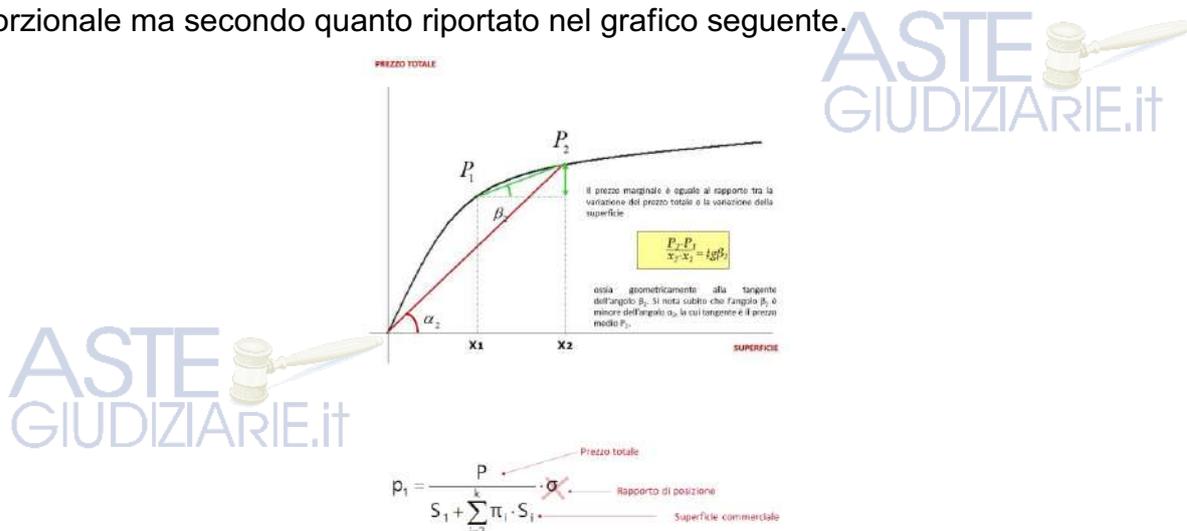
SUP commerciale comparabile A	mq 142,00
SUP commerciale comparabile B	mq 107,00
SUP commerciale subject	mq 124,00

## CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DI SUPERFICIE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il prezzo degli immobili è strettamente legato alla sua superficie, all'aumentare delle dimensioni si determina un aumento del prezzo totale che tuttavia avviene non in modo proporzionale ma secondo quanto riportato nel grafico seguente.



Ponendo il rapporto di posizione ( $\sigma$ ) pari a 1, si assume come prezzo marginale delle caratteristiche superficiali il minore dei prezzi medi calcolati.

## ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p Comparabile A	p Comparabile B	
p(DAT) (euro/mese)	2.500,00	1.354,17	—
p(SUP) (euro/mq)	607,48	607,48	—
p(STMe) (euro)	12.000,00	12.000,00	
p(STMi) (euro)	5.000,00	5.000,00	

*I prezzi marginali riportati sono pari al minore dei prezzi medi calcolati per singolo comparabile con posto pari a 1*

In considerazione delle compravendite che è stato possibile acquisire e del saggio annuale rilevato, si ottiene una divergenza tra il valore massimo ed il valore minimo di molto superiore al 5% per cui l'attendibilità del risultato non è verificata.

Si è quindi proceduto alla ricerca dei comparabili mediante l'utilizzo di siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati si ritengono oggi un mezzo di riferimento altrettanto attendibile, potendosi riferire ad un ampio bacino di informazioni, fornendo inoltre con l'ausilio di immagini e di planimetrie catastali, tutto quanto necessario per

definire la superficie commerciale, stato di conservazione interno ed esterno e dotazione del cespite, informazioni queste che il più delle volte non risultano reperibili dagli atti di vendita. Si sottolinea come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione, dedotti da tali siti, si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa ormai consolidata, per tener conto della diminuzione del prezzo di offerta in fase di trattativa ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione.

Per la definizione del prezzo comparato si farà riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno. Tali coefficienti tengono conto della qualità interna ed esterna del cespite di riferimento, delle dotazioni, delle dimensioni, della localizzazione e del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito alla "qualità", se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alle dotazioni, se l'immobile oggetto di stima presenta dotazioni maggiori (esempio impianto di riscaldamento) rispetto al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; alla "superficie", se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito alla "zona", se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata e/o presenta miglior accesso il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo. In merito al margine di trattativa si applica un coefficiente pari al -10%.

## VALUTAZIONE SUB.5

Appartamento al piano primo lato est con superficie commerciale pari a mq.124,00.

INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE							€/MQ PONDERATO
					QUALITA' INT.	QUALITA' FABBRICATO	DOTAZIONI	DIMENSIONE	UBICAZIONE	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	
Via Aldo Moro	Appartamento	145	€ 148.000	1020,69	-10%	-10%	-5%	15%		-10%	-20%	817
Via Vittorio Emanuele	Appartamento	100	€ 90.000	900	5%	-5%		-5%	-5%	-10%	-20%	720
pressi via A. Moro	Appartamento	128	€ 120.000	937,5		-10%				-10%	-20%	750
via Pietro Severino	Appartamento	125	€ 159.000	1272	-10%	-10%	-10%		5%	-10%	-35%	827
via Consolazione	Appartamento	110	€ 115.000	1045,45	-10%	-5%	-5%		10%	-10%	-20%	836
											€/mq COMPARATIVI	790
											€/mq ARROTONDATO	800

Valore unitario ponderato pari a €/mq 800.

Stima del valore di mercato dell'appartamento al piano primo sub.5

mq.124,00 x €/mq 800,00 = €99.200,00.

Il valore unitario sopra definito rientra all'interno del range OMI per abitazioni civili compreso tra €/mq 610 ed €/mq 870.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2  
Provincia: CATANIA

Comune: SANTA MARIA DI LICODIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA ; VIE A. MORO-DEI PLATANI-RANDONE-ILLO STADIO-CADUTI DI VIA FANI-SALVATORE BORZI-V.LE STRASBURGO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	870	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	465	650	L	1,7	2,3	L
Autorimesse	Normale	340	480	L	1,4	2	L
Box	Normale	470	650	L	1,9	2,5	L
Ville e Villini	Normale	770	1000	L	2,6	3,4	L

Spazio disponibile per annotazioni



ASTE GIUDIZIARIE.it

Valore stimato	€ 99.200,00
<b>Deduzioni</b>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9	- € 2.000,00
Per ripristino tramezzo di divisione con sub.3 Cfr. capitolo 3.9 (al 50%)	- € 350,00
<b>Valore di Mercato</b>	
€ 96.850,00	
<b>Per arrotondamenti</b>	
<b>€ 97.000,00</b>	

ASTE GIUDIZIARIE.it

#### VALUTAZIONE SUB.4

Appartamento piano primo lato ovest con superficie commerciale pari a mq.104,00.

Ai fini della valutazione dell'appartamento al piano primo, lato ovest, identificato con il sub.4, questi si presente in stato di conservazione e manutenzione scarsa per cui si considera il valore unitario utilizzato per l'appartamento in precedenza stimato, sub.5, applicando un coefficiente di deprezzamento che tenga conto appunto dello stato di conservazione, delle patologie e delle problematiche legate alle finiture per come rilevato in fase di sopralluogo.

Tale coefficiente di deprezzamento si pone pari al -10% e considera anche gli eventuali costi necessari per il distacco delle linee impianti dall'appartamento adiacente.

Si ottiene quindi un valore unitario pari a €/mq 800,00 – 10% = arrotondato €/mq 720,00.

Se ne deduce come il valore di mercato dell'appartamento identificato con il sub.4 risulta di seguito definito:

mq.104,00 x €/mq 720,00 = €74.880,00

Il valore unitario sopra definito rientra all'interno del range OMI per abitazioni civili compreso tra €/mq 610 ed €/mq 870.

A tale valore bisogna dedurre il costo per il distacco dell'impianto idrico dall'appartamento adiacente stimato in via assolutamente orientativa in €1.000,00.

Valore stimato	€74.880,00
<i>Deduzioni</i>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9	- € 2.100,00
Per distacco impianto idrico	- € 1.000,00
<b>Valore di Mercato</b>	
€ 71.780,00	
<b>Per arrotondamenti</b>	
<b>€ 72.000,00</b>	

### VALUTAZIONE GARAGE E SOTTOTETTO

In merito al locale sottotetto ed al garage ai fini della valutazione si considerano tali unità come accessori delle unità abitative per cui si applica un valore unitario pari a quello definito per il sub.5 ridotto del 50% pari a €/mq 400.

Sulla base della superiore premessa si ottiene:

### VALUTAZIONE SUB.3

Locale catastalmente garage con superficie di 34 mq.

Considerando il garage nella configurazione originaria con altezza da progetto di 4,00 metri (in planimetria), superiore all'altezza media dei locali con tale destinazione d'uso, si ipotizza un valore unitario pari a €/mq 400,00 incrementato del 20%, ottenendo quindi un valore unitario pari a €/mq 480,00 (valore questo in linea con i dati OMI e con i valori di immobili simili dedotti da indagini di mercato).



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA MARIA DI LICODIA

Fascia/zona: Periferica-ZONA PERIFERICA : VIE A. MORO-DEI PLATANI-RANDONE-I  
LO STADIO-CADUTI DI VIA FANI-SALVATORE BORZI-VLE STRASBUR

Codice zona: D1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	870	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	465	650	L	1,7	2,3	L
Autorimesse	Normale	300	480	L	1,4	2	L
Box	Normale	470	650	L	1,9	2,5	L
Vile e Villini	Normale	770	1000	L	2,6	3,4	L

Spazio disponibile per annotazioni



ASTE GIUDIZIARIE.it

Calcolo del valore di mercato.

$$\text{mq.}34,00 \times \text{€/mq } 480,00 = \mathbf{\text{€}16.320,00}$$

Valore stimato	<b>€16.320,00</b>
<i>Deduzioni</i>	
Messa in pristino dei luoghi Cfr. capitolo 3.9	- € 5.000,00
Per ripristino tramezzo di divisione con ripostiglio sub.5 Cfr. capitolo 3.9 (al 50%)	- € 350,00
<b>Valore di Mercato</b>	
€ 10.970,00	
<b>Per arrotondamenti</b>	
<b>€ 11.000,00</b>	

## VALUTAZIONE SUB.10

Locale sottotetto con superficie commerciale di 73 mq.

Calcolo del valore di mercato.

$$\text{mq.}73,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \mathbf{\text{€} 29.200,00}$$

Valore stimato	<b>€29.200,00</b>
<i>Deduzioni</i>	
	- € 0,00
<b>Valore di Mercato</b>	
€ 29.200,00	
<b>Per arrotondamenti</b>	
<b>€ 29.000,00</b>	

## VALUTAZIONE SUB.2

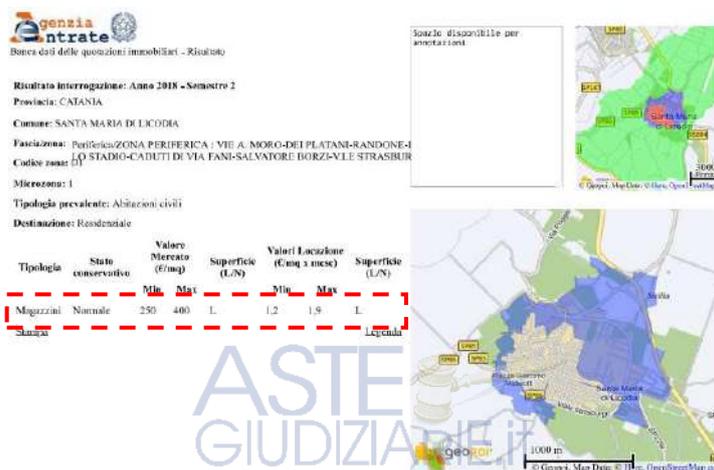
Trattasi di cespite commerciale fronte strada al piano terra con retrostante piano soppalcato.

La superficie commerciale del cespite è pari a mq.52,00.

INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE						
					QUALITA' INT.	QUALITA' FABBRICATO	DIMENSIONE	UBICAZIONE	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	€/MQ PONDERATO
Zona periferica	Commerciale	154	€ 215.000	1396,1	-5%	-10%	10%	-5%	-10%	-20%	1117
Via Vittorio Emanuele	Commerciale	49	€ 40.000	816,327		-10%		-10%	-10%	-30%	571
Via Vittorio Emanuele	Commerciale	40	€ 39.000	975		-10%	-5%	-10%	-10%	-35%	634
<b>€/mq COMPARATIVI</b>											<b>774</b>
<b>€/mq ARROTONDATO</b>											<b>780</b>

Valore unitario ponderato pari a €/mq 780.

Il valore unitario sopra definito se pur non rientra all'interno del range OMI per tipologia magazzini, compreso tra €/mq 250 ed €/mq 400, è tuttavia in linea con il valore comparato sopra definito.



Calcolo del valore di mercato.

Mq 52,00 x €/mq 780,00 = **€40.560,00**.

A tale importo bisogna dedurre i costi per il distacco della linea elettrica da quella del sovrastante appartamento, stimata in via assolutamente orientativa in €500,00

Valore stimato	€40.560,00
<b>Deduzioni</b>	
Per regolarizzazione diversa distribuzione interna e realizzazione soppalco in muratura con aggiornamento catastale Cfr. capitolo 3.9	- € 3.450,00
Per distacco linea elettrica	- € 500,00
<b>Valore di Mercato</b>	
€ 36.610,00	
<b>Per arrotondamenti</b>	
<b>€ 37.000,00</b>	

## LOCALE DI SGOMBERO

Per tale manufatto, assolutamente abusivo e non catastato, si considera un valore forfettario che tiene conto esclusivamente del suo valore d'uso, ovvero quel valore che viene attribuito ad un immobile, in questo caso adibito a locale di sgombero, per l'utilizzo a tale scopo.

Il valore è stato definito ipotizzando i costi presunti di realizzazione del manufatto ed applicando un coefficiente di vetusta che tiene conto della riduzione delle caratteristiche prestazionali del cespite dalla sua data di edificazione, ipotizzata nel 1994 come desunto dalla precedente CTU, ad oggi. Sulla base dei dati desunti dal borsino immobiliare tale coefficiente risulta pari a -20%. Trattandosi di un piccolo fabbricato realizzato con blocchi di cls vibrato legati con malta, ed allo stato rustico, con copertura a tetto ad una sola falda con manto in tegole marsigliesi, sulla base del prezzario della Regione Sicilia del 2019 il costo di realizzazione si stima pari a €3.700,00. Applicando a tale valore il deprezzamento per vetustà pari a -20% si ottiene il seguente valore arrotondato €3.000,00.

Si sottolinea come per tale immobile, totalmente abusivo e realizzato inoltre sul confine a sud-ovest del lotto, a parere dell'ufficio tecnico comunale, non è possibile presentare istanze in sanatoria. Sulla base della superiore premessa l'acquirente deve essere consapevole che una eventuale richiesta di demolizione, i cui costi della sola demolizione sono pari in via assolutamente orientativa a circa €1.000,00, sarà a cura e spesa dell'aggiudicatario.

Importi esenti dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

### 3.20 Quesito t.

*Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, si premette quanto segue. In merito ai cespiti che presentano valore di mercato esiguo (sub.3 e Loc. di sgombero) si ritiene di non applicare alcun deprezzamento, per i restanti cespiti si considera una riduzione pari al 15%. Si riportano di seguito i valori a base d'asta per i singoli cespiti.



Unità immobiliare	Valore di Mercato	Riduzione	Valore ridotto	Valore a base d'asta
Sub.2	37.000,00 €	15%	31.450,00 €	32.000,00 €
Sub.3	11.000,00 €			11.000,00 €
Sub.4	72.000,00 €	15%	61.200,00 €	61.000,00 €
Sub.5	97.000,00 €	15%	82.450,00 €	83.000,00 €
Sub.10	29.000,00 €	15%	24.650,00 €	25.000,00 €
Loc. di sgombero	3.000,00 €			3.000,00 €
<b>Totale ante riduz.</b>	<b>249.000,00 €</b>		<b>Totale ridotto</b>	<b>215.000,00 €</b>

### 3.21 Quesito u.

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

Per quanto concerne le operazioni di vendita ai fini della commerciabilità dei beni e per una più rapida conclusione delle operazioni di vendita, si prevede il trasferimento in lotti separati. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

### LOTTI SEPARATI

LOTTO 1	
Descrizione	Valore di Mercato
Magazzino al piano terra Sub.2	€ 32.000,00
<b>Totale Lotto 1</b>	<b>€ 32.000,00</b>

LOTTO 2	
Descrizione	Valore di Mercato
Garage Sub.3	€ 11.000,00
Locale di sgombero esterno	€ 3.000,00
<b>Totale Lotto 2</b>	<b>€ 14.000,00</b>

LOTTO 3	
Descrizione	Valore di Mercato
Appartamento piano primo a est Sub.5	€ 83.000,00
<b>Totale Lotto 3</b>	<b>€ 83.000,00</b>

LOTTO 4	
Descrizione	Valore di Mercato
Appartamento piano primo a ovest Sub.4	€ 61.000,00
Sovrastante locale sottotetto sub.10	€ 25.000,00
<b>Totale Lotto 4</b>	<b>€ 86.000,00</b>

### 3.22 Quesito 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;*



L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno dell'immobile pignorato.

**3.23 Quesito 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;*

Non si tratta di beni indivisi.

**3.24 Quesito x.**

*nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio Comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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.*

Non si tratta di beni pignorati in quota ma in piena proprietà al debitore esecutato.

#### 4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 14/04/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone



**ALLEGATI**

Allegato 1: Rilievo fotografico

**FASCICOLO A  
DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

1. Nomina e giuramento
2. Verbale delle operazioni peritali.
3. Planimetrie catastali.
4. Estratto di mappa ed elaborato planimetrico
5. Visure storiche.
6. Certificato notarile.
7. Titoli esecutivi.
8. Sentenza di divisione, successione e trascrizioni atti di provenienza.
9. Ispezioni ipotecarie.
10. Documentazione urbanistica.

Catania 14/04/2019

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

