

CAPITOLO A

A.1 CENNI SULLE ESPROPRIAZIONI

Si deve premettere preliminarmente che il procedimento espropriativo di cui trattasi, fa capo alla procedura Esec. Imm. n° 431/2020 R.G Es Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile .

società veicolo a responsabilità limitata, con sede legale in Roma, Via Piemonte n.38, capitale sociale €.10.000,00 i.v., Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma , iscritta al dell'elenco della società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 7.6.2020 (disposizione in materia di obblighi informativi e statistici della società veicolo coinvolte in operazioni di cartolarizzazione), in persona dell'Amministratore Unico Dott. e per essa, **quale procuratore speciale** (giusta procura speciale autenticata in Notar Sandra de Franchis di Roma del 30.10.2018, rep.10466,racc.4971 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 6.11.18 al n.34668, serie IT) , con sede legale in via dell'Unione Europea, 6A/6B, 20097, San Donato M.se (MI), Capitale Sociale: €.1.000.000,00 i.v. - codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi , in persona del procuratore speciale Dott. , giusta procura speciale del 31.07.2018 autenticata in Not. Elio Bergamo (rep. 18551 - racc. 8917), registrata il 2/8/18 Ufficio Roma 2 al n. 22649 serie 1/T, con riferimento al credito facente parte della cessione pro soluto del 6.1.2020 di un portafoglio crediti da parte d cessione pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.6 del 14/01/2020, informata della sussistenza del procedimento di mediazione e dei benefici fiscali annessi, elettivamente domiciliata in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n.56, presso lo Studio dell'Avv. Tito Monterosso che la rappresenta e difende per procura in calce cartacea al presente atto e trasmessa ai sensi dell'art.83 c.p.c., che dichiara di volere ricevere le comunicazioni di Cancelleria al fax n.095/532722 od all'indirizzo pec: tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it

PREMESSO

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- Che . con contratto di cessione concluso in data 6 gennaio 2020 ai sensi degli articoli 1 e 4 della Legge sulla Cartolarizzazione, ha acquistato pro soluto e "in blocco" da tutti i crediti per capitale, interessi (anche di mora), spese ed altri accessori derivanti da contratti di finanziamento (chirografari e ipotecari), aperture di credito e altri rapporti contrattuali di diversa natura e forma tecnica, tra cui il credito vantato nei confronti dei sigg.ri Debitore Esecutato, nato a Catania il [...] e Debitrice Esecutata, nata a Catania il [...], entrambi residenti in Catania, Via [...].

Di tale cessione è stata data notizia a mezzo di avviso pubblicato in G.U. n. 6 del 14.01.2020;

- Che unitamente ai crediti sono stati altresì trasferiti alla cessionaria come previsto dall'art.58, 3° co. TUB e dall'art.2 del Contratto di Cessione, tutti gli altri diritti che assistono e garantiscono il pagamento dei crediti pecuniari oggetto di cessione, ivi incluse, inter alia, le garanzie ipotecarie, le altre garanzie reali e personali, i pigni, i privilegi, le cause di prelazione che assistono i predetti diritti e crediti e tutti gli altri accessori ad essi relativi e, più in generale, ogni altro diritto, azione, ragione, facoltà, eccezione, pretesa o prerogativa anche di natura processuale inerente i suddetti crediti o comunque accessori agli stessi ed al loro esercizio;

- Che in data 30.10.2018, con atto per Notaio Sandra De Franchis in Roma, rep. 10466- racc. 4971, registrato a Roma 4 in data 06.11.2018 al n. 34668 serie IT, . ha conferito procura speciale a

.. per la gestione dei crediti e i contenziosi ad essi collegati e/o connessi, relativi all'operazione di cartolarizzazione suddetta, tra cui il credito vantato nei confronti dei sigg.ri Debitori Esecutati

- Che in virtù della cessione del 6/01/2020, succedendo a titolo particolare nei rapporti giuridici già di titolarità della Banca cedente, è titolare del credito nei confronti dei sigg.ri Debitore Esecutato e Debitrice Esecutata, ed è, pertanto, legittimata a costituirsi nella presente procedura esecutiva.

Tutto ciò premesso la nella sua qualità di procuratrice speciale della ., come sopra rappresentata e difesa dal Avv. Tito Monterosso espone,

Visto l'atto di precezzo notificato in data 19/05/2020 ai sigg.ri Debitore Esecutato e Debitrice Esecutata, nonché in data 20/02/2020 ai sigg.ri [...] , a ministero dell' Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania, con il quale atto si intimava ai sigg.ri Debitore Esecutato, nato a Catania il [...], Debitrice Esecutata, nata a Catania il [...] entrambi residenti in Catania, [...], nonché nei limiti di importo della prestata fideiussione, ai sigg.ri [...] , nato a Catania il [...] e [...], nata a Catania il [...] entrambi residenti in Catania, viale [...] , di pagare

solidalmente a

nella sua qualità di procuratrice speciale della
., entro dieci giorni dalla notifica dell'atto di precezzo, la complessiva somma di € 84.658,69
(Euro ottantaquattromilaseicentocinquantotto/69), e ciò oltre interessi al tasso contrattuale, tempo per tempo
vigente dovuti sulla quota capitale di ogni singola rata scaduta e non pagata dalla relativa data di scadenza al
soddisfo, nonché sul capitale residuo dalla data di risoluzione del contratto al soddisfo e comunque nel rispetto
della legge 108/1996 e quant'altro dovuto in base alle leggi sul credito fondiario in forza del contratto di mutuo
rogato dal Notar Marco Cannizzo di Catania il 20/04/2004, n.28421 Rep., spedito in forma esecutiva.

E ciò oltre ancora le spese e compensi del detto atto, sua notifica e le successive.

Ritenuto il mancato pagamento di dette somme.

Tutto ciò premesso e ritenuto,

, nella sua qualità di procuratrice speciale della
., rappresentata dallo Avv. Tito Monterosso, **dichiara di volere sottoporre a pignoramento immobiliare
il seguente immobile** in danno dei sigg.ri Debitore Esecutato e Debitrice Esecutata. , fornendo la descrizione
e confinazione come appresso:

TUTTI I DIRITTI SPETTANTI A Debitore Esecutato e Debitrice Esecutata SU:

Appartamento facente parte di una casa palazzata in Catania via della Fragola n.21, piano primo,
composto da tre vani ed accessori, con la comproprietà del cortile interno e con la comproprietà della terrazza
di copertura della casa.

Confinante con la detta via, con vano scala, con passaggio comune, con cortiletto interno, con proprietà

AL N.C.E.U. al foglio 32, particella 253 (ex particella 84), sub.4, categ. A/4, vani 5.

Detto immobile con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti
confini.

A.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

A seguito di sopralluogo, si è appurato che il bene pignorato fa capo,

1) Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n.21, Piano Primo composto da tre vani ed accessori,
con annesso cortile comune, in catasto *fabbricati* foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5,

consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84;

► Catastralmente la superiore unità risulta in ditta

- Debitore Esecutato proprietà 1/2
- Debitrice Esecutata proprietà 1/2

2) **Piano Ammezzato** sito in Catania, via Della Fragola n.21, composto da un vano ed accessori, con annessa terrazza, ad uso privato, **non censito al N.C.E.U.**

Il detto ammezzato è direttamente collegato all'appartamento sub 4 mediante scala in legno che si diparte dal Vano 1.

L'edificio nel quale sono ubicati gli immobili è sito nel comune di Catania, in via Della Fragola 21, traversa di via Stradale Cravone ([Immagine 1,2](#))

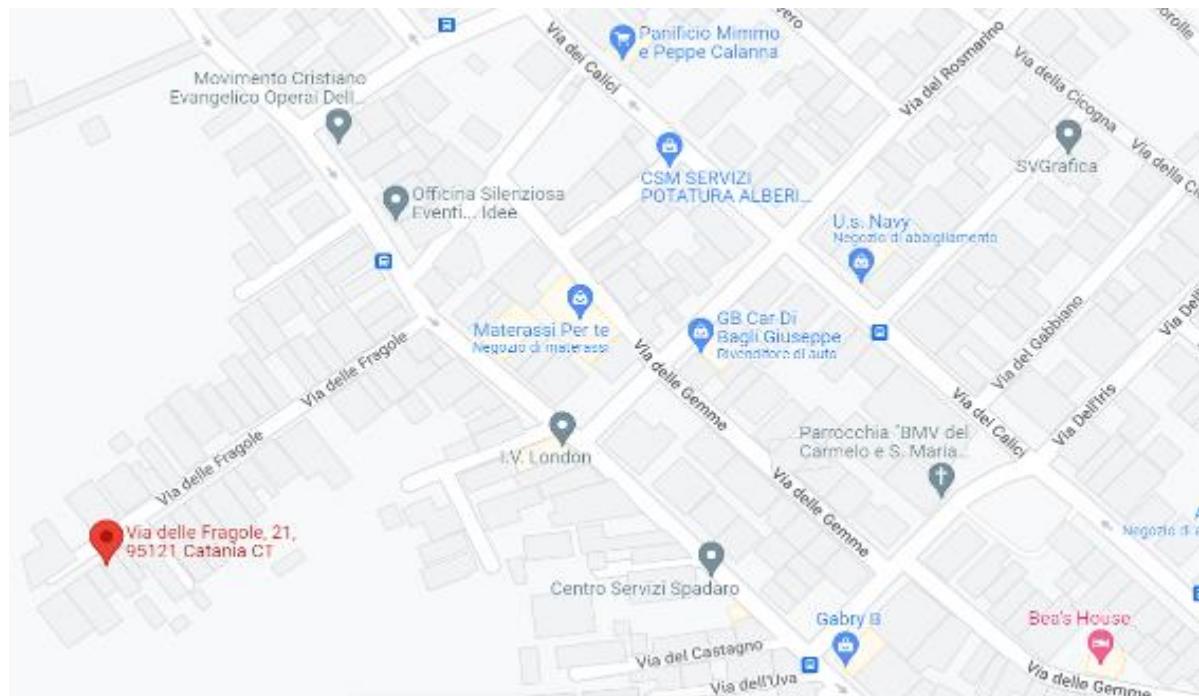




Immagine 2

L'edificio in citazione è stato costruito ante '67, come riportato nell'atto di compravendita (*All. D.3*), composto da tre elevazioni fuori terra (*Foto 1*); è realizzato con strutture potenti in muratura portante ; nel suo complesso ha le caratteristiche di un edificio Condominiale i cui servizi, androne e scale sono di tipo comune.

Ad esso si accede da via Della Fragola n. 21 (*Foto 2*) dopo avere oltrepassato un portone in ferro che ne custodisce **l'accesso**



Foto 1

Foto 2

Oltrepassato il detto portone, si perviene all'interno di uno spazio distributivo condominiale in cui, sulla sinistra sono posizionate le scale che conducono al piano Primo ([Foto 3](#))



Foto 3

Percorrendo le suddette scale si arriva nel pianerottolo del piano Primo, ove:

- a destra è ubicato il portoncino di ingresso all'appartamento ([Foto 4](#))
- a sinistra è ubicato il portoncino di ingresso di altra ditta
- frontale alla suddetta rampa di scale vi è un corridoio che permette l'accesso ad un tratto di ballatoio ad uso comune ([Foto 5](#))



Foto 4,5



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

Tramite il ballatoio ad uso comune è possibile, oltrepassando un cancelletto in ferro, accedere al ballatoio dell'appartamento in citazione (Foto 6)



Foto 6

La distribuzione interna dell'appartamento in citazione, che differisce dalla planimetria catastale, è composta :

➤ **Piano Primo** nel quale sono stati ricavati (Tav. 1)

- n. 4 Vani (Vano 1,2,3)
- n. 4 Accessori (Ingresso, Corridoio, Bagno)
- Ballatoio
- Veranda costruita in assenza di permesso, posta sul ballatoio fronte est

➤ **Piano Ammezzato** nel quale sono stati ricavati (*Tav. 2*)

- n. 1 Vani (Salone)
- n. 4 Accessori (Disimpegno, Cucina, Corridoio, Bagno)
- Terrazza

La superficie coperta è:

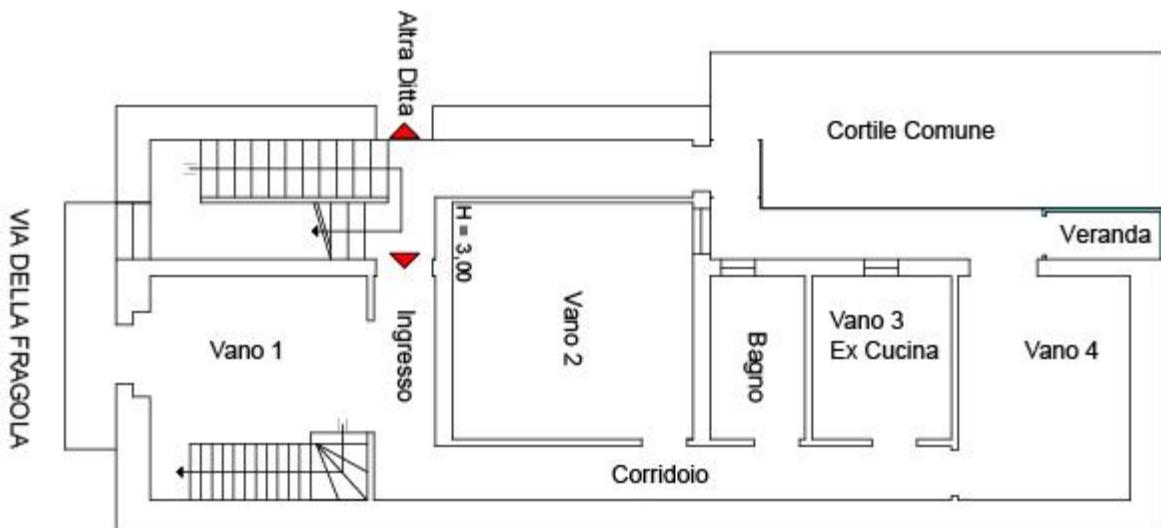
- Piano Primo circa mq 95,00,
- Piano Ammezzato circa mq 65,00

mentre la superficie scoperta (Terrazza), è pari a circa mq 18,85

La descrizione dell'appartamento è come sotto riportata e nello specifico, si evidenzia che il Piano Ammezzato, è stato realizzato abusivamente.

A.2.1 DESCRIZIONE APPARTAMENTO PIANO PRIMO

La distribuzione interna dell'Appartamento al Piano Primo è rappresentata come in *Tav. 1*



- **Ingresso** : ad esso si accede direttamente dal pianerottolo del Piano Primo

È direttamente comunicante

- con il Vano Scala
- con il Vano 1
- con il Vano Corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con Vano 1
- Nord-Est Con Ingresso
- Sud-Est con Vano 2
- Sud-Ovest con Vano Corridoio

Il portoncino di ingresso è in legno a due ante a battente; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata e annesso battiscopa; le pareti presentano rivestimento con carta da parati per un'altezza di circa metri 1,00 mentre per la restante parte risultano intonacate e tinteggiate; il solaio risulta intonacato e tinteggiato; ha superficie utile di circa mq 3,20 (Foto 7,8)



Foto 7, 8

Si specifica che il detto vano si trova in normale stato di manutenzione e conservazione

- **Vano 1** : ad esso si accede attraverso il vano ingresso

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con Via Della Fragola
- Nord-Est con corpo scala
- Sud-Est con Vano Ingresso
- Sud-Ovest con Altra Ditta

È corredato da impianto elettrico ; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata e annesso battiscopa; le pareti sono rivestite con carta da parati; il solaio risulta intonacato e tinteggiato e presenta punti luce; ha superficie utile di circa mq 15,10 (*Foto 9,10*)



Foto 9



Foto 10

Si specifica che il detto vano si trova in uno stato di mediocre manutenzione e conservazione avendo riscontrato in esso delle mattonelle rotte ([Foto 11](#))



Foto 11

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Corridoio** : ad esso si accede dal vano ingresso

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest in con Vano 1
- Nord-Est in parte con :
 - Vano 2
 - Bagno
 - Vano 3
- Sud-Est con Vano 4
- Sud-Ovest con Altra Ditta

Il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata e annesso battiscopa; le pareti presentano rivestimento con carta da parati per un'altezza di circa metri 1,00 mentre per la restante parte, come il solaio, risultano intonacate e tinteggiate; ha superficie utile di circa mq 9,80 (*Foto 12,13*)



Foto 12

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 13 - Corridoio P1

Foto 13

Si specifica che il detto vano si trova in normale stato di manutenzione e conservazione

- **Vano 2** : ad esso si accede mediante il vano corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest in parte in con Vano Ingresso e in parte con Vano Scala
- Nord-Est con Ballatoio
- Sud-Est in parte con Ballatoio e in parte con Bagno
- Sud-Ovest con Corridoio

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

È corredato da impianto elettrico ; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata e annesso battiscopa; le pareti come il solaio, risultano intonacate e tinteggiate; ha superficie utile di circa mq 17,70 (*Foto 14,15,16*)



Foto 14 - Vano 2 P1

Foto 14

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 15,16



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

Si precisa che il detto vano presenta vistose macchie di umidità in corrispondenza del solaio area sud-ovest. (Foto 17)



Foto 17

- **Vano Bagno** : ad esso si accede mediante il vano corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con Vano 2
- Nord-Est con Ballatoio
- Sud-Est con Vano 3
- Sud-Ovest con Corridoio

È corredato da impianto idrico ed elettrico; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata; le pareti risultano rivestite con mattonelle in gres per un'altezza di circa metri 2,00; il solaio, come le restanti pareti non rivestite, risulta intonacato e tinteggiato ; ha superficie utile di circa mq 4,80; il servizio è corredato da vaso, bidet, lavabo e doccia (Foto 18,19,20)



Foto 18 - Vano Bagno P1

Foto 18

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 19 - Vano Bagno P1

Foto 19,20



Foto 20 - Vano Bagno P1

Si specifica che il detto vano si trova in normale stato di manutenzione e conservazione

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Vano tre – Ex vano Cucina** : ad esso si accede mediante il vano corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con Bagno
- Nord-Est con Ballatoio
- Sud-Est con Vano 4
- Sud-Ovest con Corridoio

È corredata da impianto elettrico ; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata; le pareti, come il solaio, risultano tinteggiate ed intonacate, e sulla parete sinistra, rispetto alla porta di accesso al vano è predisposta una parete attrezzata con letto singolo; ha superficie utile di circa mq 7,00

Si specifica che, il vano destinato catastalmente a cucina, allo stato risulta con altra destinazione e pertanto, non si sono riscontrati punti di erogazione e di scarico acque (*Foto 21,22,23*)



Foto 21



Foto 22 - Vano 3 / Ex Cucina P1

Foto 22,23



Foto 23 - Vano 3 / Ex Cucina P1

Si specifica che il detto vano si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Vano quattro** : ad esso vi si accede mediante il vano corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con Vano 3
- Nord-Est in parte con Ballatoio e in parte con Veranda
- Sud-Est con Area Libera
- Sud-Ovest con Area Libera Stessa Ditta

È corredata da impianto elettrico; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata; le pareti, come il solaio, risultano tinteggiate ed intonacate; ha superficie utile di circa mq 12,00
(Foto 24,25,26)

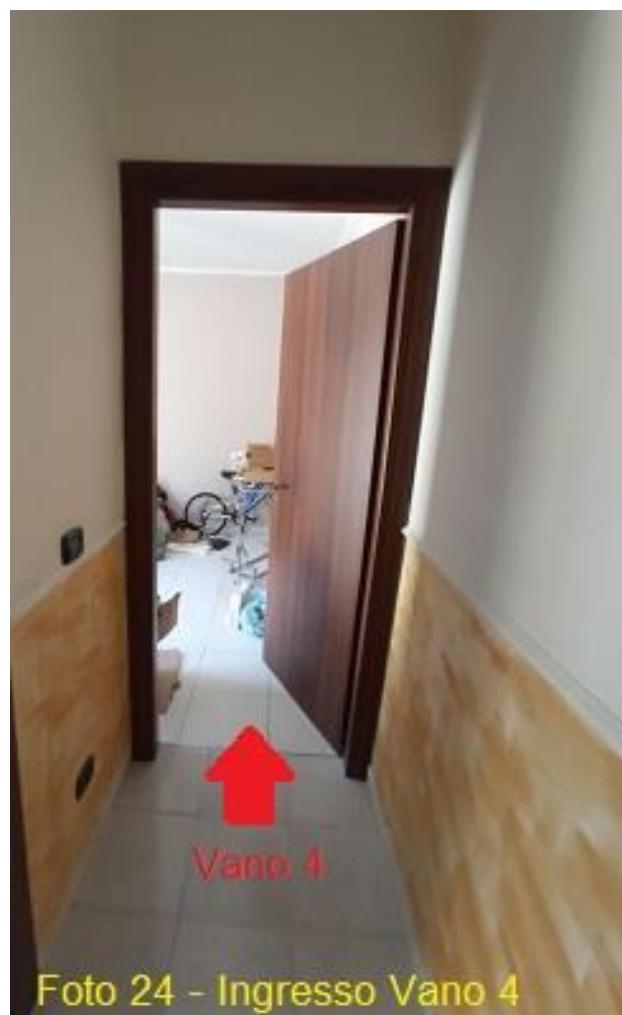


Foto 24 - Ingresso Vano 4

Foto 24



Foto 25 - Vano 4 P1

Foto 25,26



Foto 26 - Vano 4 P1

Si specifica che il detto vano si trova in un normale stato di manutenzione e conservazione
Da esso si può accedere al ballatoio fronte cortile comune

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Ballatoio su via Della Fragola:** ad esso si accede dal Vano 1 ([Foto 9,10](#))

È cinto sui tre lati da ringhiera in ferro, mentre sul lato Nord-Est , al confine con altra ditta, è presente un divisorio in ferro con vetri opachi; il pavimento è realizzato con piastrelle in gres; ha superficie utile di circa mq 3,90 ([Foto 27,28](#))



Foto 27 - Ballatoio fronte via Della Fragola P1

Foto 27



Foto 28 - Ballatoio fronte via Della Fragola P1

Foto 28

Si specifica che il ballatoio, si trova in uno stato di normale manutenzione e conservazione

- **Ballatoio su Cortile Interno:** ad esso si accede dal Vano 4 ([Foto 26](#)) ; È cinto:

- fronte cortile comune da ringhiera in ferro;
- fronte Nord-Est veranda realizzata in assenza di titoli abilitativi
- fronte ballatoio comune da cancelletto in ferro

il pavimento è realizzato con piastrelle in gres; ha superficie utile di circa mq 5,50 ([Foto 29,30](#))



Foto 29 - Ballatoio su Cortile interno P1

Foto 29



Foto 30 - Ballatoio su cortile interno P1

Foto 30

Si specifica che sul detto ballatoio insiste una **veranda** realizzata abusivamente (Foto 31)

La superficie della detta veranda è di circa mq 1,70, per un H pari a circa 2,80 m.



Foto 31 - Veranda su ballatoio fronte Cortile interno P1

Foto 31

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

A.2.2 DESCRIZIONE APPARTAMENTO PIANO AMMEZZATO

Come relazionato nel paragrafo A.2.1 dal sopralluogo, si è appurato che era stato realizzato, nell'area di pertinenza della terrazza di copertura del Piano Primo, un piano Ammezzato, nonostante nell'atto di compravendita si facesse specifico diniego di edificazione sulla stessa.

La struttura, non conforme alle norme tecniche delle costruzioni (NTC) è stata realizzata in modo precario con pannelli prefabbricati, spessore medio 12 cm, ammorsata nel pavimento della terrazza, e realizzata a filo sulla la muratura sottostante.



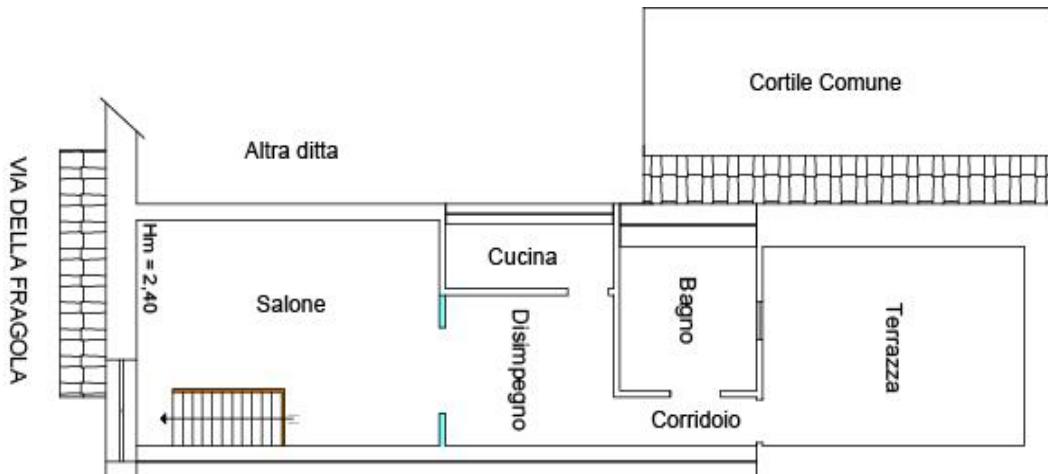
Piano Ammezzato vista da Via Della Fragola e dalla Terrazza a copertura del Piano Primo



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

La copertura della detta struttura precaria è stata realizzata con pannello isolante tra lamiere grecate, con spessore di circa 8 cm.

La distribuzione interna dell'Appartamento al Piano Ammezzato è rappresentata come in Tav. 2



Ad esso si accede dal Vano 1 P1, nel quale, in aderenza con la parete Nord, è stata realizzata una scala in legno ; si specifica che nel solaio di copertura del Piano Primo (Terrazza), per accedere al piano Ammezzato, è stato realizzato un foro ; i lavori si presume siano stati eseguiti in assenza delle dovute autorizzazioni amministrative (Foto 32) si perviene al Piano Ammezzato (Foto 33)



Foto 32

Foto 33

Dal Pianerottolo di sbarco si accede direttamente al Vano Salone (Foto 34)

- **Vano Salone P.A.** : ad esso si accede mediante il corpo scale

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con via Delle Fragole
- Nord-Est con Area Libera Altra Ditta
- Sud-Est in parte con Cucina e in parte con Disimpegno
- Sud-Ovest con Area Libera Altra Ditta

È corredato da impianto elettrico; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata e annesso battiscopa; le pareti, come il solaio, risultano tinteggiate ed intonacate; ha superficie utile di circa mq 22,50 (Foto 34,35)



Foto 34



Foto 35

Si specifica che il detto vano si trova è in uno stato di mediocre manutenzione e conservazione riscontrandosi, nella parete Sud, aree manchevoli di intonaco e tinteggiatura ([Foto 36](#))



Foto 36

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Disimpegno P.A.** : ad esso si accede direttamente dal Vano Salone, i due vani sono divisi da porta scorrevole ([Foto 37](#))

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Salone
- con Vano Corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con Vano Salone
- Nord-Est con Cucina
- Sud-Est in parte con Bagno e in parte con Corridoio
- Sud-Ovest con Area Libera Altra Ditta

È corredata da impianto elettrico ; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata e annesso battiscopa; le pareti, come il solaio, risultano tinteggiate ed intonacate; ha superficie utile di circa mq 9,50 ([Foto 37,38](#))



Foto 37

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 38 - Vano Disimpegno P.A

Foto 38

Si specifica che il detto vano si trova è in uno stato di normale manutenzione e conservazione

- **Cucina P.A.** : ad esso si accede dal Vano Disimpegno (Foto 39)

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Disimpegno

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con Vano Salone
- Nord-Est con Area Libera Altra Ditta
- Sud-Est in parte con Bagno
- Sud-Ovest con Disimpegno

È corredato da impianto elettrico, impianto idrico; non è presente piano cottura, è dotata di piastre elettriche portatili; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata e annesso

battiscopa; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento ceramico, in corrispondenza della parete Nord-Est ; il solaio è intonacato e tinteggiato; ha superficie utile di circa mq 3,95 (Foto 40,41)

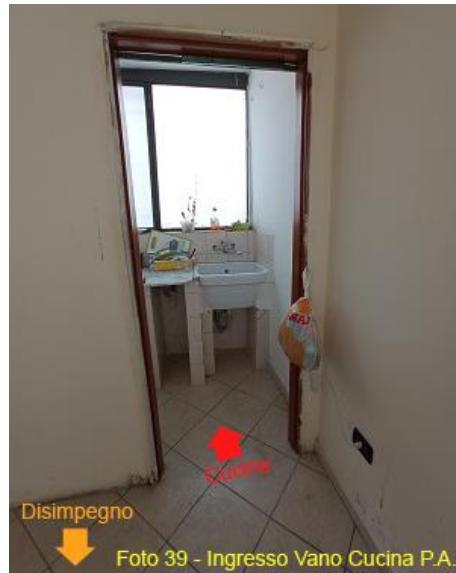


Foto 39



Foto 40

Foto 41

Si specifica che: il detto vano si trova è in uno stato di normale manutenzione e conservazione

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Corridoio P.A.** : ad esso si accede dal Vano Disimpegno

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Disimpegno
- con il Vano Bagno
- Terrazza di copertura P1

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest con Vano Disimpegno
- Nord-Est con Vano Bagno
- Sud-Est con Terrazza
- Sud-Ovest con Area Libera Altra Ditta

È corredata da impianto elettrico; il Pavimento è realizzato con mattonelle di gres con superficie smaltata e annesso battiscopa; le pareti, come il solaio, sono intonacate e tinteggiate; ha superficie utile di circa mq 2,50 ([Foto 42](#))



Foto 42 - Vano Corridoio P.A.

Foto 42

- **Bagno P.A.:** ad esso si accede solo ed esclusivamente dal vano Corridoio ([Foto 42](#))

Il detto vano è direttamente comunicante

▶ con il Vano Corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest in parte con Vano Cucina e in parte con Vano Disimpegno
- Nord-Est con Area Libera Altra Ditta
- Sud-Est con Terrazza di copertura Piano Primo
- Sud-Ovest con Area Libera Altra Ditta

È corredato da impianto idrico ed elettrico; il pavimento, come le pareti, sono rivestite con piastrelle smaltate a tinta unita ; ha superficie utile di circa mq 7,15; Il servizio è corredato da lavabo, doccia, vaso e bidet ([Foto 43,44,45](#))



Foto 43

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu

Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 44 - Vano Bagno P.A.



Foto 45 - Vano Bagno P.A.

Si specifica che il detto vano si trova è in uno stato di normale manutenzione e conservazione

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Terrazza P.A.** : ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio (Foto 42)

Il detto vano è direttamente comunicante

➢ con il Vano Corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord-Ovest in parte con Vano Bagno e in parte con Vano Corridoio
- Nord-Est con Area Libera Cortile Comune
- Sud-Est con Area Libera Altra Ditta
- Sud-Ovest con Area Libera Altra Ditta

Il Pavimento è realizzato con marmettoni realizzati con scaglietta di marmo con superficie smaltata e annesso battiscopa; le pareti sono intonacate e tinteggiate come i soffitti a volta; ha superficie utile di circa mq 18,85 (Foto 46, 47)



Foto 46 - Terrazza P.A.

Foto 46



Foto 47

Per quanto attiene le rifiniture complessive dell'appartamento posto al **Piano Primo** e al **Piano Ammezzato**:

- Sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, fatta eccezione per il Vano 1 e Vano 2 al P1., i quali sono da considerarsi in uno stato di scadente manutenzione e conservazione riscontrandosi,
 - Vano 1 P1 pavimentazione divelta ([Foto 11](#))
 - Vano 2 P1 tracce di umidità ([Foto 17](#))
- Le porte interne sono realizzate in legno il tutto da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione
- Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato privi di vetrocamera, con oscuranti interni ([Foto 48,49](#))



Foto 48 - Infissi Esterni



Foto 49 - Dettaglio Infissi Esterni

Foto 48

Foto 49

- Strutturalmente, l'intero edificio è realizzato con strutture portanti in muratura e copertura piana
- L'appartamento nel suo complesso è corredato da
 - impianto idrico
 - impianto elettrico sottotraccia
 - impianto citofonico
 - L'appartamento nel suo complesso privo di impianto di riscaldamento
- L'altezza media dei vani
 - Piano Primo è pari ad $H = 3,00$ m
 - Piano Ammezzato è pari ad $H = 2,40$ m

- Catastralmente

➤ **Appartamento** sito in Catania, via Della Fragola n. 21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84;*

- Catastralmente la superiore unità risulta in ditta
- Debitore Esecutato proprietà 1/2
- Debitrice Esecutata proprietà 1/2

Si ribadisce che **il Piano Ammezzato è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi ed in difformità a quanto stabilito dalle norme tecniche delle costruzioni**

In conclusione, pertanto,

- l'appartamento, nel suo complesso, può essere considerato in uno stato di normale manutenzione e conservazione
- l'impianto elettrico NON è a norma, essendo sprovvisto di interruttore magnetotermico

A.3) IDENTIFICAZIONE DI EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI DEI BENI PIGNORATI

Dalle indagini esperite, **NON risulta** a carico della unità immobiliare pignorata, **nessuna pertinenza**

A.4) IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI

Dalle visure catastali, si evidenzia che il bene pignorato risulta essere censito al N.C.E.U. del Comune di Catania

➤ **Appartamento** sito in Catania, via Della Fragola, piano Primo composto da quattro vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84;*

➤ Catastralmente la superiore unità risulta in ditta

- Debitore Esecutato , Proprietà 1/2
- Debitrice Esecutata, Proprietà 1/2

A.5) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO

Dal sopralluogo si sono potuti accettare i seguenti confini :

- Nord-Ovest con Via Delle Fragole
- Nord-Est in parte con altra Ditta, in parte con Cortile Comune
- Sud-Est con Area Libera Altra Ditta
- Sud-Ovest con Area Libera Altra Ditta

A.6) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI

Dall'esame dell'atto di compravendita del 20 aprile 2004 rogante Notaio Marco Cannizzo, emergono confini attinenti al terreno sul quale sorge l'edificio e in particolare:

- Nord con proprietà
 - ▶ in parte con Androne Condominiale
 - ▶ in parte con Passaggio Comune
 - ▶ in parte con Cortile Comune
- Est via Della Fragola
- Ovest con proprietà

A.7) VERIFICARE LA CONFORMITÀ FRA I CONFINI EMERGENTI IN FASE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI

Da quanto sopra relazionato, **NON è possibile verificare** la conformità fra i confini emergenti in fase di sopralluogo con quelli emergenti dall'esame dell'atto di compravendita .

CAPITOLO B

B.1) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

1°) L'immobile pignorato **corrisponde** a quello riportato nell'atto di pignoramento (*All. B.1*)

- **Appartamento** sito in Catania, via Della Fragola n.21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annesso cortile di pertinenza esclusiva, in catasto *fabbricati* foglio 32, *particella* 253 (*ex particella* 84) *sub 4, cat. A/4, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84;*
- Catastralmente la superiore unità risulta in ditta
 - Debitore Esecutato , Proprietà 1/2
 - Debitrice Esecutata, Proprietà 1/2

2°) La ditta citata nell'atto di pignoramento **corrisponde** al proprietario dell'immobile pignorato e precisamente :

- Debitore Esecutato , Proprietà 1/2
- Debitrice Esecutata, Proprietà 1/2

3°) L'atto di precezzo è stato notificato il 19.05.2020 (*All. B.1.3*)

4°) L'atto di pignoramento è stato notificato ai sensi dell'Art. 143 c.p.c. il 03.07.2020 (*All. B.1*)

- presso il domicilio e residenza del **Debitore Esecutato** e precisamente :
 - come da certificato di residenza, allegato agli atti (*All. B.1.4*), **residente in Via Della Fragola n. 21 (Catania)**
- presso il domicilio e residenza del **Debitrice Esecutata** e precisamente :
 - come da certificato di residenza, allegato agli atti (*All. B.1.5*), **residente in Via Della Fragola n. 21 (Catania)**

B.2) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATA

L'esatta rispondenza dei dati riportati nelle relative note di Trascrizione

B.3) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

che nel presente giudizio, NON esistono procedure riunite

B.4) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLE RELATIVE NOTE

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

che nel presente giudizio, NON esistono procedure riunite

B.5) ACCERTARE CHE IL PIGNORAMENTO ABbia COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE

Dalle indagini esperite dallo scrivente C.T.U., si è accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai Debitori Esecutati

B.6) ACCERTARE LA CORRISPONDENZA FRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA

Dalla lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota, si è potuto accettare la perfetta corrispondenza

CAPITOLO C

C.1) VERIFICARE LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Dall'atto di compravendita acquisito dallo scrivente C.T.U., presso la sede del Notaio in Catania, Dott. Marco Cannizzo , rogato in data 20 aprile 2004 (*All. D.3*), e dalla certificazione notarile ,È STATO VERIFICATO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE PIGNORAMENTO , risulta essere in ditta :

- Debitore Esecutato, Proprietà 1/2
- Debitrice Esecutata, Proprietà 1/2

C.2) INDICARE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO

Da quanto riportato nell'Estratto di Matrimonio, ritirato dallo scrivente C.T.U. (*All. C.2*), si evince che il **regime patrimoniale** risulta essere in “ **Separazione Dei Beni** ”

C.3) INDICARE, SE I BENI PIGNORATI , SIANO IN COMPROPRIETÀ CON ALTRI SOGGETTI

Da quanto riportato nell'atto di compravendita e nella Nota di Trascrizione, si evince che il bene pignorato **risulta nella piena disponibilità** dei Debitori Esecutati ed in particolare:

- Debitore Esecutato, Proprietà 1/2
- Debitrice Esecutata, Proprietà 1/2

C.4) VERIFICARE LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA NEL CASO CHE IL DEBITORE ESECUTATO ABBIA ACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA

L'immobile di cui al presente atto di pignoramento, è stato acquisito dai debitori per atto di compravendita rogato Dott. Marco Cannizzo , rogato in data 20 aprile 2004 repertorio n. 28420/13898 trascritto il 21 aprile 2004 ai numeri 20119/13208

C.5) VERIFICARE, NEL CASO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA, L'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ

L'immobile di cui al presente atto di pignoramento, è stato acquisito dai debitori per atto di compravendita rogato Dott. Marco Cannizzo , rogato in data 20 aprile 2004 repertorio n. 28420/13898 trascritto il 21 aprile 2004 ai numeri 20119/13208

CAPITOLO D

D.1) ACCERTARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva :

➤ **Appartamento** sito in Catania, via Della Fragola n.21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati* foglio 32, *particella* 253 *sub 4*, *cat. A/4*, *classe 5*, *consistenza 5 vani*, *Superficie Catastale Totale mq 81*; *Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80*; *Rendita € 198,94*:

- È PERVENUTO ai Debitori Esecutati ed in particolare:

- Debitore Esecutato, Proprietà 1/2
- Debitrice Esecutata, Proprietà 1/2

Per atto di compravendita rogato Dott. Marco Cannizzo in data 20 aprile repertorio n. 28420 trascritto il 21 aprile 2004 ai numeri 20119/13208

Era PERVENUTO da podere del Signor

- [...] nato a Catania

D.2) VERIFICARE LA CONFORMITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

D.2.1) Dalla rilevazione ipotecaria il cui repertorio delle trascrizioni

- aggiornato al 17.09.2020
- dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 17.09.2020,

Io scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla del pignoramento trascritto il 17.09.2020 ai numeri 35869/22917 notificato ai sensi dell'Art. 143 c.p.c. il 03.07.2020 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania a favore dell. ' con sede in ROMA C.F. contro Debitore Esecutato e Debitrice Esecutata, sul eseguente immobile

➤ **Appartamento** sito in Catania, via Della Fragola n.21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati* foglio 32, *particella* 253 *sub 4*, *cat. A/4*, *classe 5*, *consistenza 5 vani*, *Superficie Catastale Totale mq 81*; *Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80*; *Rendita € 198,84*

in particolare, dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, 17 settembre 2020, sull'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta:

- **PIGNORAMENTO** Immobiliare notificato a mezzo Uff. Giud. Corte di Appello di Catania in data 3 luglio 2020, repertorio n. 3163, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 17 settembre 2020 ai numeri 22917/35869

A favore

- ▶ **on sede in Roma**

contro

- ▶ signor Debitore Esecutato
- ▶ signora Debitrice Esecutata

il pignoramento grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*

D.3) PRODURRE L'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO

Si produce atto di compravendita del cespote pignorato ([All. D.3](#)), rogato Dott. Marco Cannizzo in data 20 aprile 2004 trascritto il 21.aprile 2004 ai numeri 20119/13208 pervenuto da podere di

- [...] nato a Catania

CAPITOLO E

E.1) VERIFICARE SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI È COMPLETA AI FINI DI UN IDONEO ACCERTAMENTO

Dalla documentazione in atti risultano i seguenti documenti

- 1) Atto di preceitto notificato il 19.05.2020, presso la residenza dei Debitori Esecutati
- 2) Pignoramento immobiliare reso esecutivo il 17.09.2020
- 3) Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate
- 4) Rilevazione ipotecaria ventennale del 02.10.2020
- 5) Nota di Trascrizione del 21.04.2004
- 6) Istanza di vendita del 06.08.2020
- 7) Contratto di mutuo
- 8) Documentazione ipocatastale
- 9) Liquidazione di debito

Conformemente a quanto sopra , lo scrivente C.T.U. ha

VERIFICATO

la completezza della documentazione in atti ai fini di un idoneo accertamento .

CAPITOLO F

F.1) ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI

Dalla rilevazione ipotecaria si evidenziano i seguenti gravami

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato a mezzo Uff. Giud. Corte di Appello di Catania in data 3 luglio 2020, repertorio n. 3163, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 17 settembre 2020 ai numeri 22917/35869

A favore

- ▶ .. con sede in Roma

contro

- ▶ signor Debitore Esecutato
- ▶ signora Debitrice Esecutata

il pignoramento grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*

- **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da mutuo del 20 aprile 2004 repertorio n. 28421/13899 in notar Marco Cannizzo, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 9 settembre 2004 ai numeri 47922/12380 per capitale € 67.500,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €135.000,00

favore

- ▶ .., con sede in Palermc

contro

- ▶ signor Debitore Esecutato
- ▶ signora Debitrice Esecutata

l'ipoteca grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati* foglio 32, *particella* 253 *sub* 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, *Superficie Catastale Totale* mq 81; *Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte* mq 80; *Rendita* € 198,84

F.2) ELENCAZIONE DELLE FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalla rilevazione ipotecaria lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento , nello specifico :

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato a mezzo Uff. Giud. Corte di Appello di Catania in data 3 luglio 2020, repertorio n. 3163, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 17 settembre 2020 ai numeri 22917/35869

A favore

, con sede in Roma

control

- signor Debitore Esecutato
- signora Debitrice Esecutata

il pignoramento grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati* foglio 32, *particella* 253 *sub* 4, *cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*

- **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da mutuo del 20 aprile 2004 repertorio n. 28421/13899 in notar Marco Cannizzo, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 9 settembre 2004 ai numeri 47922/12380 per capitale € 67.500,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €135.000,00

a favore

Un sede in Palermo

control

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- ▶ signor Debitore Esecutato
- ▶ signora Debitrice Esecutata

l'ipoteca grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n 21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*

CAPITOLO G

G.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Come precedentemente relazionato, l'immobile oggetto di pignoramento, Catastralmente fa capo (All. G.1, Tav. 3),

► **Abitazione di tipo popolare (A/4)**

sito nel Comune di in Catania (CT), via Della Fragola n.21, Piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84

➤ **INTESTATARI**

- Debitore Esecutato signor Debitore Esecutato proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- Debitrice Esecutata signora Debitrice Esecutata proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

► **Unità immobiliare dal 09/11/2015**

- **Dati Identificativi** : *Fg. 32 Part. 253 Sub 4; , Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 Vani , Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*
- **Dati derivanti da** : VARIAZIONE del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- **Indirizzo** : *via Della Fragola n. 21, Piano Primo*

► **Unità immobiliare dal 28.01.2015**

- **Dati Identificativi** : *Fg. 32 Part. 253 Sub 4; , Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 Vani ; Rendita € 198,84*
- **Dati derivanti da** : VARIAZIONE del 28/01/2015 Pratica n.CT0020813 in atti dal 28/01/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.4761.1/2015)
- **Indirizzo** : *via Della Fragola n. 21, Piano Primo*

► **Situazione degli intestati dal 28.01.2015**

- **Dati Anagrafici**

Signor Debitore Esecutato proprietà 1/2 i

Signora Debitrice Esecutata proprietà 1/2 ;

- **Dati derivanti da :** del 28/01/2015 Pratica n.CT0020813 in atti dal 28/01/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.4761.1/2015) protocollo n. CT0209880 in atti dal 01.09.2016
Registrazione : BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.80295.1/2016)

► **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1992**

- **Dati Identificativi :** *Fg. 32 Part. 84 Sub 4*, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 Vani ; Rendita € 198,84, £ 385.000
- **Dati derivanti da :** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- **Indirizzo :** *via Della Fragola n.21 Piano Primo*

► **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

- **Dati Identificativi :** *Fg. 32 Part. 84 Sub 4*, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 Vani ; Rendita £970
- **Dati derivanti da :** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Indirizzo :** *via Della Fragola n.21 Piano Primo*

► **Situazione degli intestati dal 20.04.2004**

- **Dati Anagrafici**
Signor Debitore Esecutato proprietà 1/2
Signora Debitrice Esecutata proprietà 1/2
- **Dati derivanti da :** Atto del 20/04/2004 Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Sede CATANIA (CT)
Rep. n. 28420 registrato in data – COMPREVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.13208.1/2004 Reparto PI di CATANIA in atti dal 22/04/2004

► **Situazione degli intestati dal impianto meccanografico**

- **Dati Anagrafici**
[...] nato a [...] proprietà 1000/1000 fino al 20/04/2004
- **Dati derivanti da :** Impianto meccanografico del 30/06/1987

G.2) VERIFICARE L'ESATTA RISPONDENZA FRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI RILEVATI NEGLI UFFICI DEL CATASTO

Dal confronto fra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e quelli rilevati negli uffici del

catasto, lo scrivente C.T.U. ha :

VERIFICATO
L'esatta rispondenza

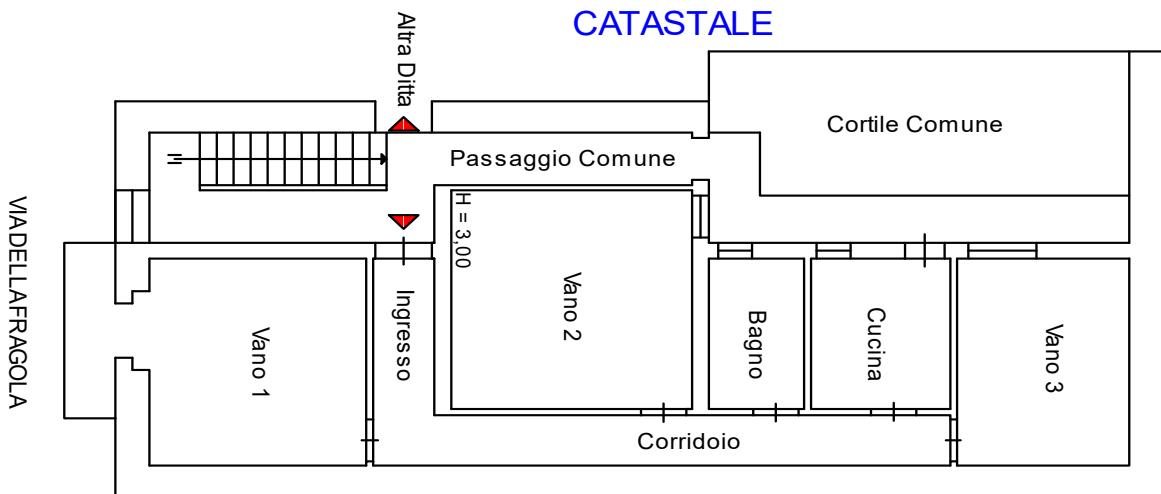
G.3) RILEVAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI ACCERTATI DURANTE IL SOPRALLUOGO

Dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto del pignoramento, lo scrivente C.T.U., ha potuto constatare notevoli variazioni all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione.

Nello specifico :

G.3.1) All'interno dell'appartamento posto al Piano Primo, rispetto all'originale stato Catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità riscontrabili nella *Tav. 4* e precisamente

- Costruzione di una veranda abusiva nel **ballatoio prospiciente cortile comune**
- Costruzione di una scala interna, **posta nel Vano 1**, di collegamento tra il Piano Primo ed il Piano Ammezzato, quest'ultimo avente **natura abusiva**
- Variazione infissi, ed in particolare
 - il **Vano Cucina** catastalmente era dotato di porta finestra, mentre allo stato risulta provvisto di finestra
 - il **Vano 3** catastalmente era corredata di finestra, mentre allo stato risulta dotato di porta finestra che permette l'accesso al ballatoio prospiciente su cortile comune
- Chiusura infisso (finestra) in **Vano Cucina**
- Chiusura porta interna in **Vano 1**
- Costruzione muro in **Vano 1**



Legenda

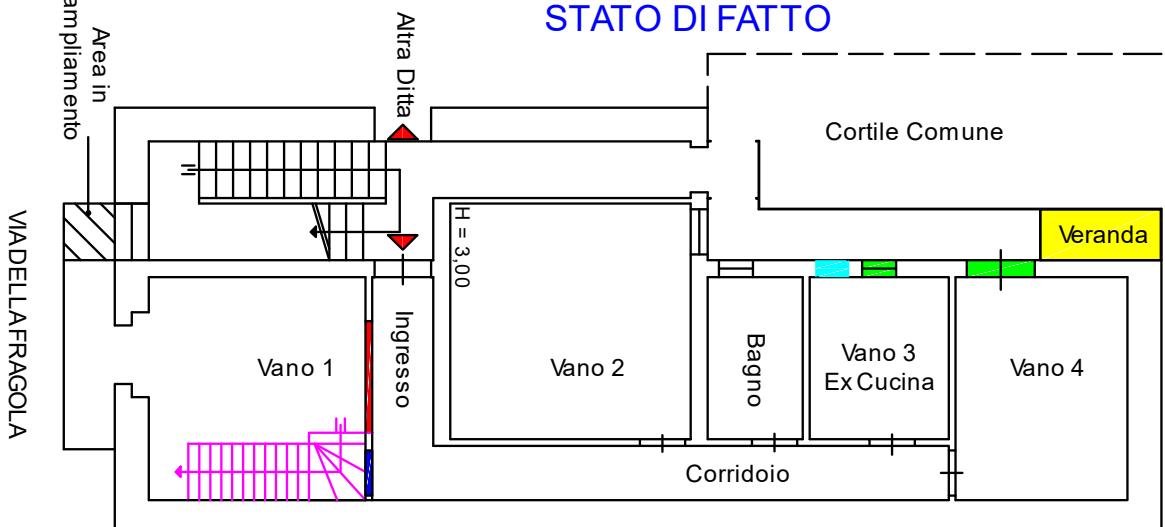
- Veranda abusiva
- Parti costruite in difformità
- Variazione infissi
- Chiusura Infissi
- Chiusura Porte
- Chiusura Muro

**PLANIMETRIA PIANO PRIMO
CONFORMITA'
CATASTALE**



TAV. 4

STATO DI FATTO



G.3.2) Oltre alla difformità catastale, di cui al punto G.3.1, all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione, sfruttando, in parte, la copertura piana del Piano Primo, è stato realizzato, ex novo, un Piano Ammezzato.

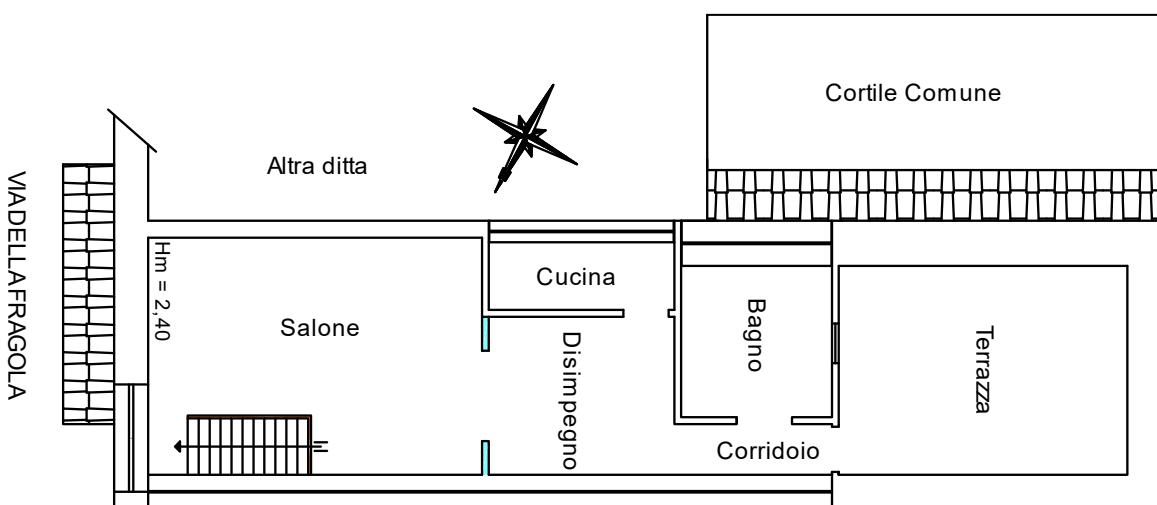
L'accesso al **Piano Ammezzato** è stato realizzato a seguito della costruzione di una scala posta al Piano Primo, confinante con la parete Sud-Ovest del Vano 1.

Il detto piano consta di (**Tav. 2**)

- Vani 1 (Vano Salone)
- Accessori 4 (Disimpegno, Cucina, Corridoio, Bagno)

PLANIMETRIA PIANO AMMEZZATO ESISTENTE

TAV. 2



Di fatto, il detto **PIANO AMMEZZATO** risulta ABUSIVO e per esso si è riscontrato

- aumento di volume, in quanto sulla preesistente terrazza di copertura in proprietà, come riportato nell'atto di vendita (**All. D.3**) “per patto non è possibile sopraelevare”

G.4) CORREZIONE E/O VARIAZIONE DEI DATI CATASTALI SE STRETTAMENTE NECESSARI ED INDISPENSABILI AL TRASFERIMENTO DEI BENI

In riferimento a quanto evidenziato nel Paragrafo precedente, e cioè alle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo, nonché dalle visure degli atti catastali, si è evidenziato quanto segue :

G.4.1) MANCATA CORRISPONDENZA FRA LO STATO DI FATTO E QUELLO CATASTALE

Prima dell'atto di compravendita (rogito) di un immobile è necessario verificare la **corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto**, pena la nullità dell'atto, e ciò a seguito del D.L. 78/2010 articolo 19, commi 14 e 15

All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è stato aggiunto il seguente comma: «-bis. *Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.*

Al momento della firma nel rogito devono dunque essere indicati oltre ai dati catastali, il riferimento specifico alle planimetrie depositate al catasto e una dichiarazione degli intestatari nella quale si afferma che la situazione reale dell'immobile è conforme ai dati dichiarati al catasto e a quanto illustrato nelle planimetrie.

Tali adempimenti, sono stati introdotti dal 1° luglio 2010

Pertanto, come in specie, poiché la planimetria catastale non riproduce fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, al fine di consentire l'inserimento in atto della prescritta dichiarazione di conformità, **l'intestatario dovrebbe presentare una denuncia di variazione**, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato reale dell'immobile

Nel caso di presentazione della denuncia di variazione sono applicabili, oltre ai tributi previsti, anche le sanzioni, secondo le modalità previste nella citata circolare n. 2 del 17 aprile 2002

Tuttavia, In caso di piccole difformità (come descritto dalla **CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 Agenzia delle Entrate**) è possibile evitare la variazione.

La detta circolare, al **Punto 3** (adempimenti previsti dal nuovo comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985 (prima parte) – Coerenza oggettiva) **Capoverso e** (Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione), specifica che :

L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc..

In sintesi, costituisce rilievo – e, quindi, “fonte” di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

► Sotto tale profilo **NON assumono l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione**

- La variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita ; - La fattispecie NON è interessata,
- Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che **non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne**, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. - **La fattispecie pur essendo interessata, non varia il numero di vani interni e la loro funzionalità, fatta eccezione per il piano Ammezzato, costruito in assenza di titoli abilitativi e che allo stato risulta non sanabile.**

Il predetto punto sarà trattato, nel dettaglio, nel Capitolo attinente agli abusi edilizi:

► Sotto tale profilo **ASSUMONO l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione**

- L'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.). - **La fattispecie interessa pienamente l'immobile soggetto a pignoramento, in quanto, la costruzione della veranda sul ballatoio esterno** – prospiciente sul cortile comune - **ha prodotto interventi in cui si è realizzata una redistribuzione degli spazi incrementando l'originaria superficie dell'unità.**

CAPITOLO H

H.1) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, essendo l'immobile realizzato Ante 67, era possibile solo identificare l'area di destinazione Urbanistica, definita come “ **Zona F** ”

H.2) AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Dalle Indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, non si è reso necessario aggiornare il detto Certificato essendo allo stato l'immobile ricadente all'interno di Area Urbanizzata definita come “ **Zona F** ”

H.3) INDICARE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO

Dalle Indagini esperite presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Catania, si è appurato che l' **Appartamento** sito in Catania, via Delle Fragole 21, Piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84* in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Catania, (Approvato con Decreto Presidente della Regione Siciliana n. 166-A del 28-6-1969 pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 55 dell'8-11-1969) **ricade** in “ **Zona F** ”.



L'art. 17 delle N.A. definiscono quanto segue :

Le **zone** classificate con la lettera **F** nel P.R.G. sono riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno. a carattere economico e popolare. Esse si compongono di comprensori nel cui ambito le destinazioni specifiche (servizi, verde, strade, aree edificabili, etc.) sono definite secondo i limiti e rapporti minimi inderogabili, fissati con i DD.MM. 1 e 2 Aprile 1968, sulla base delle densità comprensoriali come appresso specificate:

- Zona in località Nuovalucello a Nord del Viale Marco Polo: abitanti/ettaro 140; - Zona posta a nord del Viale Ulisse compresa tra la linea ferroviaria ad est e lo svincolo dell'asse attrezzato ad ovest: abitanti/ettaro 140; - Zona S. Giovanni Galermo: abitanti/ettaro 180;
- Zona Trappeto Nord: abitanti/ettaro 180; - Zona Trappeto Sud: abitanti/ettaro 200;
- Zona di Librino: abitanti/ettaro 200; - Zona di Canalicchio: abitanti/ettaro 200;
- Zona di Via Palermo ed altre: abitanti/ettaro 200.

Le delimitazioni di aree destinate alla edilizia, a verde, a servizi, etc., risultanti dalle planimetrie di

P.R.G. nello ambito di ciascun comprensorio, hanno solo valore indicativo.

Pertanto, sulla base delle destinazioni di cui sopra il Comune dovrà redigere uno studio generale dell'intero comprensorio, senza di che nessun piano particolareggiato di lottizzazione potrà essere sottoposto ad approvazione. I comprensori saranno definiti nei dettagli mediante i piani predisposti ad iniziativa del Comune ovvero di Enti o di privati proprietari o meno, nei modi previsti dall'art. 3. La realizzazione dei piani redatti dal Comune o di quelli proposti da Enti o da privati, può essere consentita dal Comune rispettivamente mediante concessione o convenzione, nelle quali oltre agli obblighi previsti dall'art. 3 e dall'ultimo comma dello art. 5 dovrà essere prevista la tipologia edilizia relativa a ciascun isolato, in base a caratteristiche rispondenti a una impostazione organica e unitaria per ciascun comparto, in conformità agli indirizzi dettati dallo studio generale redatto dal Comune.

CAPITOLO I

I.1) ACCERTARE, PER I FABBRICATI, LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA URBANISTICA EDILIZIA

Fatto riferimento a quanto precedentemente relazionato, si può riassumere che per l'immobile oggetto della procedura, **È PARZIALMENTE VERIFICATA** la conformità alle vigenti leggi in materia urbanistica edilizia

Premesso che

- a) Il l'edificio in oggetto ricade nella **Zona** classificata con la lettera **F** del P.R.G vigente.
- b) Le norme di attuazione sono individuate nell'Art. 17 del vigente P.R.G. del Comune di Catania,
- c) L'unità immobiliare in oggetto è identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania

➤ **Piano Primo** Via Della Fragola n.21, composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita €198,84*

➤ **Piano Ammezzato** Via Della Fragola n.21, composto da uno vani ed accessori, con annessa Terrazza, NON censita in catasto

in ditta

- **Debitore Esecutato** proprietà 1/2 i
- **Debitrice Esecutata** proprietà 1/2 i

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio urbanistico del Comune di Catania, NON è emersa alcuna indicazione sullo stato Urbanistico, in quanto

- appartamento al Piano Primo è stato edificato “Ante 67” (**Verificata conformità Urbanistica**)
- appartamento al Piano Ammezzato è stato edificato “Post 67” ma privo di titoli abilitativi (**NON Verificata conformità Urbanistica**)

I.2) INDICARE IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Da quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 20 aprile 2004 (**AII. D.3**), si evince che i lavori relativi all'appartamento, oggetto di pignoramento, sono stati iniziati in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

- Dalle indagini esperte presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Catania, si è accertato che nel **3° periodo ricadente fra gli anni 1942 e 1967**, era previsto il rilascio della licenza edilizia solo all'interno del perimetro urbano; con la legge Ponte (n.765/1967), l'obbligo della licenza edilizia viene esteso anche alle costruzioni realizzate fuori dal detto perimetro, e quindi, su tutto il territorio comunale.

- 3° periodo (dal 1942 al 1967): si premette che la legge urbanistica (legge n.1150/1942) prevedeva il rilascio della licenza edilizia solo all'interno del perimetro urbano; con la **legge Ponte (n.765/1967)**, l'obbligo della licenza edilizia viene esteso anche alle costruzioni realizzate fuori da detto perimetro e, quindi, su tutto il territorio comunale; sono pertanto prevedibili due fattispecie:

a) esistenza di licenza edilizia nell'ambito dei centri abitati anche senza certificazione di conformità: L'abitabilità può essere rilasciata ai fini igienico-sanitari tramite perizia giurata attestata da tecnico abilitato;

-/-

b) mancanza di licenza edilizia, in quanto l'immobile trovasi fuori dal perimetro urbano: l'abitabilità può essere rilasciata, come sopra, ai fini igienico-sanitari, con perizia giurata;

Accertato quanto sopra, e considerato che l'immobile oggetto di pignoramento, all'epoca della edificazione non ricadeva in area urbanizzata, le indicazioni fornite hanno **requisito di titolarità** per il **Provvedimento Autorizzativo**

I.3) VERIFICARE SE LA COSTRUZIONE È RISONDENTE AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO E IN CASO CONTRARIO SEGNALARE, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ E MODIFICHE

Come relazionato nel paragrafo precedente, il **requisito di titolarità del Provvedimento**

Autorizzativo, si fa risalire alla data antecedente al 1° settembre 1967 come dichiarato nell'atto di compravendita del 20 aprile 2004 (All. D.3).

Si precisa che, a seguito di ispezione presso l'immobile soggetto a pignoramento, è stata riscontrata:

1. la realizzazione di un Piano Ammezzato, nella terrazza di copertura del Piano Primo, ove, come testualmente riportato nell'atto di compravendita, "non è possibile sopraelevare".

In conseguenza, essendo che la costruzione del Piano Ammezzato

- è certamente successiva al rogito dell'atto di acquisto, avvenuto in data 20/04/2004
- ha prodotto aumento volumetrico

Considerando altresì che, presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Catania, NON è stata riscontrata, a nome degli esecutati, alcuna autorizzazione **il Piano Ammezzato risulta interamente abusivo**

2. la realizzazione di una veranda sul ballatoio del Piano Primo, prospiciente il cortile interno, in assenza di titoli abilitativi

- 1.4) **VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE VARIANTI AL PROGETTO ORIGINALE, REGOLARMENTE AUTORIZZATE, INDICANDONE GLI ESTREMI E GLI ATTI AUTORIZZATIVI**

Per il presente paragrafo, si farà riferimento al Paragrafo I.3)

- 1.5) **VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE OPERE ABUSIVE E NEL CASO ACCERTARE L'AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO PRECISANDO GLI ESTREMI**

Per il presente paragrafo, si farà riferimento al Paragrafo I.3)

- 1.6) **VERIFICARE, NEL CASO DI OPERE ABUSIVE, LO STATO DELLA PROCEDURA IN SANATORIA**

Per il presente paragrafo, si farà riferimento al Paragrafo I.3)

- 1.7) **VERIFICARE, NEL CASO DI OPERA ABUSIVE, LA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AL PROGETTO PROPOSTO, SEGNALANDO ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ**

Per il presente paragrafo, si farà riferimento al Paragrafo I.3)

CAPITOLO J

J.1) CONTROLLARE, NEL CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, D.P.R. N. 380/2001

Come precedentemente relazionato, a seguito di ispezione presso l'immobile soggetto a pignoramento, è stata riscontrata:

1. la realizzazione di un Piano Ammezzato, nella terrazza di copertura del Piano Primo, ove, come testualmente riportato nell'atto di compravendita, “non è possibile sopraelevare”.

In conseguenza, essendo che la costruzione del Piano Ammezzato

- è certamente successiva al rogito dell'atto di acquisto, avvenuto in data 20/04/2004
- ha prodotto aumento volumetrico

Considerando altresì che, presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Catania, NON è stata riscontrata, a nome degli esegutati, alcuna autorizzazione il Piano Ammezzato risulta interamente abusivo.

2. la realizzazione di una veranda nel ballatoio del Piano Primo, prospiciente il cortile interno, in assenza di titoli abilitativi

Considerando che, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è possibile “ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”, **c.d. doppia conformità**:

Stando a quanto sopra relazionato,

- il **Piano Ammezzato NON è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001**, in quanto, non è nota la data di realizzazione dello stesso, e pertanto non è possibile stabilire quali fossero gli strumenti urbanistici vigenti al momento della costruzione
- la **veranda, avendo caratteristiche di struttura precaria** è **sanabile** ai sensi dell'art. 9 della L. 37/85, come recepito dall'art. 20 , comma 3 , della L.R. 4/2003; il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pari ad € 50 al mq, oltre ad € 160,00 per diritti di segreteria. Nel caso specifico, la veranda presenta una superficie di circa 1,70 mq, pertanto il **costo di sanatoria** risulta pari a (€ 50,00 x 1,70 mq) + € 160 = **€ 245,00**

J.2) CONTROLLARE, NEL CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, I COSTI DELLA SANATORIA

Come precedentemente relazionato, la **veranda, avendo caratteristiche di struttura precaria è sanabile** ai sensi dell'art. 9 della L. 37/85, come recepito dall'art. 20 , comma 3 , della L.R. 4/2003; il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pari ad € 50,00 al mq, oltre ad € 160,00 per diritti di segreteria .

Nel caso in specie, la veranda presenta una superficie di circa 1,70 mq, pertanto il **costo di sanatoria** risulta pari a $(€ 50,00 \times 1,70 \text{ mq}) = € 85,00$ a cui si aggiungono i diritti di segreteria $(€ 85,00 + € 160,00)$ pari ad € 245,00 .

In sintesi, i **costi di sanatoria per la regolarizzazione della veranda sono pari ad € 245,00**

J.3) VERIFICARE, NEL CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, LA PRESENTAZIONE DI CONDONO INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA

Da quanto è stato possibile accertare, non si sono riscontrate domande di concessione edilizia in sanatoria o di condono

J.4) INDICARE, NEL CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, LO STATO DEL PROCEDIMENTO I COSTI DELLA SANATORIA

Fatto riferimento a quanto relazionato nel precedente paragrafo **J .3)** , non si sono riscontrate domande di concessione edilizia in sanatoria o di condono

J.5) INDICARE, NEL CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Come precedentemente relazionato, la **veranda, avendo caratteristiche di struttura precaria è sanabile** ai sensi dell'art. 9 della L. 37/85, come recepito dall'art. 20 , comma 3 , della L.R. 4/2003; il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pari ad € 50,00 al mq, oltre ad € 160,00 per diritti di segreteria .

Nel caso specifico, la veranda presenta una superficie di circa 1,70 mq, pertanto il **costo di sanatoria** risulta pari a (€ 50,00 x 1,70 mq) € 85,00 a cui aggiungere i diritti di segreteria (€ 85,00 + € 160,00) pari ad **€ 245,00** .

In sintesi, i **costi di sanatoria per la regolarizzazione della veranda sono pari ad € 245,00**

J.6) INDICARE, NEL CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, LE OBLAZIONI CORRISPOSTE PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Fatto riferimento a quanto relazionato nel paragrafo **J .3)** , non essendosi riscontrate domande di concessione edilizia in sanatoria o di condono, non vi sono oblazioni da corrispondere

J.7) VERIFICARE, NEL CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, LE OBLAZIONI DA CORRISPONDERE PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Come precedentemente relazionato, la **veranda, avendo caratteristiche di struttura precaria è sanabile** ai sensi dell'art. 9 della L. 37/85, come recepito dall'art. 20 , comma 3 , della L.R. 4/2003; il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pari ad € 50,00 al mq, oltre ad € 160,00 per diritti di segreteria .

Nel caso specifico, la veranda presenta una superficie di circa 1,70 mq, pertanto il **costo di sanatoria** risulta pari a (€ 50,00 x 1,70 mq) € 85,00 a cui aggiungere i diritti di segreteria (€ 85,00 + € 160,00) pari ad **€ 245,00** .

In conclusione , i **costi di sanatoria per la regolarizzazione della veranda sono pari ad € 245,00**

CAPITOLO K

K.1) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DELL'ART. 40 COMMA 6° DELLA LEGGE 47/1985

Con l'art. 40 comma 6 della L. 47/85 il legislatore afferma che nella ipotesi in cui l'immobile risulti essere oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, **la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile** purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di **data anteriore all'entrata in vigore della presente legge**; pertanto, **la possibilità di presentare istanza in sanatoria può avvenire solo nel caso in cui l'abuso risulti antecedente all'entrata in vigore della legge stessa**.

Dai dati reperiti dallo scrivente nonché:

- nell'atto di compravendita del 20 aprile 2004 (**All. D.3**), si evince che **i lavori relativi all'appartamento posto al Piano Primo, sono stati iniziati in epoca anteriore al 1° settembre 1967**
- la **realizzazione del Piano Ammezzato** è certamente successiva al rogito dell'atto di acquisto, avvenuto in data 20/04/2004

Si può affermare che:

- L'immobile oggetto di pignoramento **non può rientrare nei casi di cui all'art. 40 comma 6 della L. 47/85 poiché gli abusi, realizzati al Piano Ammezzato, sono stati certamente realizzati successivamente alla data dell'entrata in vigore della legge.**

K.2) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DELL'ART. 46 COMMA 5° D.P.R. 380/01

Con l'art. 46 comma 5 del D.P.R. il legislatore afferma che l'aggiudicatario, **qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria**, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Nel caso specifico, come precedentemente relazionato nel paragrafo J.1) la **realizzazione del Piano**

Ammezzato (nella terrazza di copertura del Piano Primo, ove, come testualmente riportato nell'atto di compravendita, “non è possibile sopraelevare”) è certamente successiva al rogito dell'atto di acquisto, avvenuto in data 20/04/2004

Considerando altresì che, presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Catania, NON è stata riscontrata, a nome degli esecutati, alcuna autorizzazione , **il Piano Ammezzato risulta interamente abusivo.**

Considerando che, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è possibile “ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”, **c.d. doppia conformità**:

- **il Piano Ammezzato NON è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001**, in quanto, non è nota la data di realizzazione dell'abuso , e pertanto non può essere verificata la doppia conformità, condizione questa necessaria ai fini del rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del predetto D.P.R. .

K.3) VERIFICARE, SE I CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SIANO SANABILI O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003

Ai sensi del art. 32 del D.L. 269/2003 è consentito, **il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria delle opere esistenti non conformi alla disciplina vigente che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.**

Per l'immobile in citazione, come esposto in precedenza, la realizzazione del Piano Ammezzato (nella terrazza di copertura del Piano Primo, ove, come testualmente riportato nell'atto di compravendita, “non è possibile sopraelevare”) è certamente successiva al rogito dell'atto di acquisto, avvenuto in data 20/04/2004, e pertanto essendo che **le opere realizzate abusivamente** risultano certamente realizzate in data posteriore all'atto di acquisto, rogito in data 20/04/2004, si asserisce che **NON è possibile sanare il Piano Ammezzato ai sensi del D.L. 269/2003.**

K.4) QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DELLE EVENTUALI SOMME DA PAGARE A TITOLO OBLATIVO

Fatto riferimento a quanto relazionato nei Paragrafi K.1), K.2) e K.3), l'abuso non è sanabile, pertanto non vi sono oneri oblativi da quantizzare

K.5) QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DEGLI EVENTUALI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)

Fatto riferimento a quanto relazionato nei Paragrafi K.1), K.2) e K.3), l'abuso non è sanabile; pertanto, non vi sono oneri oblativi da quantizzare

K.6) VERIFICARE, SE PENDONO, SULL'IMMOBILE PIGNORATO, PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE E RELATIVI COSTI

Da quanto è stato possibile accertare, non si sono riscontrate pendenti né procedure amministrative, né sanzionatorie.

CAPITOLO L

L.1) QUANTIFICAZIONE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

Come precedentemente relazionato, il detto **Piano Ammezzato**, **NON risulta né sanabile, né condonabile**

Il costo della demolizione sarà stimato tenendo in conto del Prezzario Regionale per la Sicilia Anno 2022.

Nello specifico l'Art. 1.3.1, del detto Prezzario recita :

- **Art. 1.3.1 - Demolizione vuoto per pieno di fabbricati** o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuioie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.
- **per ogni mc vuoto per pieno € 15,35**

Avendo precedentemente calcolato

- Superficie Coperta circa mq 64,50

- Altezza Edificio circa H = 2,70
- il costo della demolizione, vuoto per pieno è pari
 - $mq\ 64,50 \times H\ 2,70 \times \text{€/mc}\ 15,35 = \text{€}\ 2.673,20$

Inoltre, per l'opera di demolizione, è necessario trasportare il materiale demolito a discarica

Nello specifico l'Art. 1.3.5, del detto Prezzario recita

- **Art. 1.3.5** - Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.
- **per ogni mc e per ogni km mc x km € 0,44**

Considerato una distanza pari ad Km 10,00, si ha

$$- mq\ 64,50 \times H\ 2,70 \times 10\ km \times \text{€/mc*km}\ 0,44 = \text{€}\ 766,26$$

Dall'Osservatorio Regionale Prezzi per la Sicilia, gli **“Oneri di conferimento del materiale in discarica”** sono pari ad **€ 0,015 al kg**

Nella fattispecie si ha :

- Peso specifico calcestruzzo con frammenti di mattone 1.800 kg/mc
- Avendo calcolato i mc di demolizione pari a (mc 64,50 x h 2,70 m) 174,15 mc

$$mc\ 174,15 \times 1.800\ kg/mc \times \text{€/kg}\ 0,015 = \text{€}\ 4.702,05$$

Per eseguire l'opera è necessaria l'installazione di opere provvisionali di sicurezza, tra cui ponteggio, e di mantovana parasassi

Nello specifico l'Art. 26.1.1.2, del detto Prezzario recita

- **Art. 26.1.1.2** - Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del Pi.M.U.S., la

segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane

- munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 e del progetto di cui all'art. 133 del D.Lgs. 81/2008, per ogni m² di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrere dall'ultimazione del montaggio **€/mq 9,57**

- il costo di montaggio del ponteggio è pari,

$$m 12,80 (x 2 lati) x H 6,00 x €/mq 9,57 = € 1.469,95$$

$$m 5,10 x H 6,00 x €/mq 9,57 = € 292,84$$

$$m 5,10 x H 2,70 x €/mq 9,57 = € 131,78$$

Per un importo complessivo pari ad € 1.894,57

- **Art. 26.1.3** Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito.

- per ogni m² di ponteggio in opera misurato dalla base **€/mq 3,60**

- il costo di smontaggio del ponteggio è pari,

$$m 12,80 (x 2 lati) x H 6,00 x €/mq 3,60 = € 552,96$$

$$m 5,10 x H 6,00 x €/mq 3,60 = € 110,16$$

$$m 5,10 x H 2,70 x €/mq 3,60 = € 49,57$$

Per un importo complessivo pari ad € 712,69

Nello specifico l'Art. 1.3.5, del detto Prezzario recita

- **Art. 26.1.13** - Mantovana parasassi a tubi e giunti o prefabbricata con tavole in legno o metalliche, con inclinazione a 45° e sporgenza di m 1,50 dal ponteggio, compreso trasporto da e per il deposito, il montaggio ed il successivo smontaggio ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.

- Valutata al metro quadrato per tutta la durata dei lavori **€/mq 23,05**

- Considerando una profondità di 1,50 m

- Calcolato il perimetro pari a [(m 12,80 x 2 lati)+ m 5,10] = 30,70 m

- il costo della mantovana parasassi è pari,

$$m 1,50 x m 30,70 x €/mq 23,05 = € 1.061,45$$

Infine, dopo la demolizione del Piano Ammezzato, è necessario ripristinare il solaio di copertura del Piano Primo. Il costo è stato calcolato a corpo, stimato in euro **€ 1.000**

Sommando gli importi calcolati, si ottiene il **costo di demolizione** approssimativamente posto pari a circa **€ 12.800,00** come sotto specificato

$\text{€ 2.673,20} + \text{€ 766,26} + \text{€ 4.702,05} + \text{€ 1.894,57} + \text{€ 712,69} + \text{€ 1.061,45} + \text{€ 1.000} = \text{€ 12.810,23}$
importo al quale saranno aggiunti gli oneri fiscali IVA pari al 10% = **€ 1.281,02**.

Sommando i due importi, si ha il **costo complessivo della demolizione** pari ad

$\text{€ (12.810,23} + 1.281,02) = \text{€ 14.091,00}$ arrotondato da **€ 14.100,00**

L.2) VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE

Da quanto è stato possibile accertare, non si sono riscontrate ordinanze di demolizione in capo all'immobile oggetto di esecuzione.

L.3) VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI ACQUISIZIONE IN PRIORITÀ AD OPERE DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA

Da quanto è stato possibile accertare, non si sono riscontrate ordinanze di acquisizione in proprietà ad opera di enti pubblici in capo all'immobile oggetto di esecuzione.

CAPITOLO M

M.1) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

- ▶ Dalle indagini esperite, l'appartamento in oggetto, ricade in area urbana definita “ **Zona F** ” e **risulta assoggettato alle seguenti formalità da cancellare**
- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato a mezzo Uff. Giud. Corte di Appello di Catania in data 3 luglio 2020, repertorio n. 3163, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 17 settembre 2020 ai numeri 22917/35869

A favore

con sede in Roma

contro

- ▶ signor Debitore Esecutato
- ▶ signora Debitrice Esecutata

il pignoramento grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati* foglio 32, *particella* 253 *sub* 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, *Superficie Catastale Totale* mq 81; *Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte* mq 80; *Rendita* € 198,84

- **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da mutuo del 20 aprile 2004 repertorio n. 28421/13899 in notar Marco Cannizzo, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 9 settembre 2004 ai numeri 47922/12380 per capitale € 67.500,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €135.000,00

A favore

, con sede in Palermo C.F. 04904580828

contro

- ▶ signor Debitore Esecutato

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

► signora Debitrice Esecutata

l'ipoteca grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati* foglio 32, *particella* 253 *sub 4*, *cat. A/4*, *classe 5*, *consistenza 5 vani*, *Superficie Catastale Totale mq 81*; *Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80*; *Rendita € 198,84*

- L'appartamento in oggetto, ricade in area urbana definita "Zona F", e dalle indagini esperite, **non risulta sottoposto ad alcun tipo di vincolo** e precisamente
 - **Non esistono** vincoli connessi con il **carattere storico-artistico** da porsi a carico dell'acquirente
 - **Non esistono** vincoli connessi di **natura Condominiale** in quanto l'edificio nel suo complesso, è privo di statuto Condominiale

CAPITOLO N

N.1) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Con la vendita coatta del bene, e pertanto non più opponibili all'acquirente, dovranno essere cancellate le seguenti formalità :

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato a mezzo Uff. Giud. Corte di Appello di Catania in data 3 luglio 2020, repertorio n. 3163, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 17 settembre 2020 ai numeri 22917/35869

A favore

on sede in Roma

contro

- signor Debitore Esecutato
- signora Debitrice Esecutata

il pignoramento grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*

- **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da mutuo del 20 aprile 2004 repertorio n. 28421/13899 in notar Marco Cannizzo, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 9 settembre 2004 ai numeri 47922/12380 per capitale € 67.500,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €135.000,00

A favore

, con sede in Palermo

contro

- signor Debitore Esecutato
- signora Debitrice Esecutata

l'ipoteca grava su :

Appartamento sito in Catania, via Della Fragola n21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*

- Dalle indagini esperite, il bene pignorato **non risulta sottoposto ad alcun tipo di vincolo, neanche di natura Condominiale**

CAPITOLO 0

0.1) **VERIFICARE 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 SUDETTI TITOLI**

Dalle visure esperite presso Pubblici Uffici, (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Notarile Archivio di Stato e Agenzia del Territorio), non è emersa alcuna indicazione tale da indicare l'immobile pignorato soggetto al gravame da Censo, Livello o Uso Civico.

Si conclude pertanto che il **bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico**,

CAPITOLO P

P.1) ACCERTARE 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

Come relazionato nei paragrafi precedenti, l'immobile nel suo complesso. è privo di Amministrazione Condominiale e pertanto allo stato, risulta autogestito .

Per tale motivo, non possono essere accertate:

- Le spese fisse annue di gestione o di manutenzione
- Le spese straordinarie (non esistenti)
- Le spese condominiali non pagate (non esistenti)

Per quanto riguarda lo stato di eventuali procedimenti giudiziari del bene pignorato, deve farsi riferimento solo ed esclusivamente alla procedura in atto esaminata

CAPITOLO Q

Q.1) ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DEL DEBITORE O DA TERZI

Da quanto visibile in foto e dall'ispezione sui luoghi, si è appurato che l'appartamento oggetto di pignoramento, allo stato, NON risulta essere occupato.

Q.2) ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SONO 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

Da quanto relazionato nel superiore paragrafo, l'immobile pignorato non risulta né locato né affittato

CAPITOLO R

R.1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA INDICANDO IN PARTICOLARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, LA SUA UBICAZIONE, GLI ACCESSI, I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI COMUNI

Al fine di evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita si dirà che :

- Il bene pignorato, fa capo ad un appartamento al Piano Primo, ubicato nel Comune di Catania via Della Fragola n.21
- Come precedentemente relazionato, nel suo complesso, l'immobile oggetto di esecuzione è composto da Piano Primo e **Piano Ammezzato**; quest'ultimo, essendo stato realizzato in assenza di titoli abilitativi risulta **ABUSIVO**.

Pertanto, l'unità oggetto di vendita è individuata

- **Tav.1** – Appartamento Stato di Fatto Piano Primo
- **Tav. 2** – Appartamento Stato di Fatto Piano Ammezzato (costruzione di natura **ABUSIVA**)
- **Tav.3** – Appartamento Stato Catastale Piano Primo
- L'unità oggetto di vendita è un immobile composto da Piano Primo e Piano Ammezzato , con annesse pertinenze (Ballatoi, veranda, Terrazza di copertura Piano Primo ad uso esclusivo) (**TAV. 1 – TAV. 2 - TAV.3**)
- **Appartamento** sito in Catania, via Della Fragola n.21, piano Primo composto da tre vani ed accessori, con annesso cortile di pertinenza esclusiva, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*
- Catastralmente la superiore unità risulta intestata a
 - Debitore Esecutato, Proprietà 1/2
 - Debitrice Esecutata, Proprietà 1/2

- Nel suo complesso l'appartamento ha la seguente Consistenza effettiva

➢ **Piano Primo** nel quale sono stati ricavati (**Tav. 1**)

- n. 4 Vani (Vano 1,2,3,4)
- n. 4 Accessori (Ingresso, Corridoio, Bagno, Veranda)
- Ballatoi:
 - prospiciente su via Della Fragola
 - prospiciente su Cortile interno uso comune
- Superficie coperta del Piano Primo pari a circa mq 95,00,
- Superficie scoperta (Ballatoi) pari a circa
 - Ballatoio prospiciente via Della Fragola mq 3,90
 - Ballatoio prospiciente su cortile interno uso comune mq 5,50
- Veranda mq 1,70

➢ **Piano Ammezzato** è stato realizzato a seguito della costruzione di una scala posta al Piano Primo, confinante con la parte Sud-Ovest del Vano 1

Il detto piano consta di (**Tav. 2**)

- un vano (Vano Salone)
- un disimpegno (Disimpegno)
- una cucina (Cucina)
- un corridoio (Corridoio)
- un bagno (Bagno)
- terrazza ad uso esclusivo
 - Superficie coperta del Piano Ammezzato pari a di circa mq 65,00,
 - Superficie scoperta (Terrazza) pari a circa mq 18,85
- Si reitera che il **Piano Ammezzato** è stato edificato **ABUSIVAMENTE**

- Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile in oggetto, confina :

- Nord-Ovest con Via Delle Fragole
- Nord-Est in parte con altra Ditta, in parte con Cortile Comune
- Sud-Est con Area Libera Altra Ditta

- Sud-Ovest con Area Libera Altra Ditta
- Dalla documentazione in atti l'immobile in oggetto confina:
 - Nord con proprietà []
 - Sud
 - in parte con Androne Condominiale
 - in parte con Passaggio Comune
 - in parte con Cortile Comune
 - Est via Della Fragola
 - Ovest con proprietà []
- L'appartamento ha come pertinenza la terrazza di copertura ad uso esclusivo
- È stato accertato che l'appartamento NON risulta assoggettato ai millesimi condominiali
- L'appartamento è corredata da impianto elettrico sottotraccia, il quale non risulta a norma
- L'appartamento è corredata da impianto idrico e citofonico
- L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento
- Gli infissi interni sono di qualità economica
- Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato privi di vetrocamera .
- Nel suo complesso l'appartamento è in uno stato di buona manutenzione e conservazione riscontrandosi, all'interno dello stesso, lievi tracce di umidità provenienti dall'esterno

R.2) DESCRIVERE PER OGNI BENE PIGNORATO IL CONTESTO IN CUI ESSO SI TROVA, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA, I SERVIZI DA ESSA OFFERTI E LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Catania Via Della Fragola n. 21

È posizionato in prossimità dalla SP54 – Viale Biagio Pecorino

La zona in cui è ubicato l'immobile è definita come Area Urbanizzata **ricade in “Zona F”**

Nelle immediate vicinanze si sono riscontrate tutti i servizi primari (Farmacie, Scuole primarie, Punti di ristoro, Supermercati, Negozi rivenditori di beni di prima necessità, Banche, Uffici Postali, Poliambulatori, Ospedale etc.) .

I servizi di trasporto pubblico sono carenti, in quanto:

- la fermata dell'autobus dista circa 18 min a piedi
- non è servito da metropolitana

R.3) DESCRIVERE PER OGNI BENE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, 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, L'ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI, LE CARATTERISTICHE INTERNE, LO STATO DEGLI IMPIANTI E LA LORO RISPONDENZA ALLE VIGENTI NORMATIVE;

a) Al fine di evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita si dirà che :

- L'immobile oggetto di vendita è individuato nella (Tav.1, Tav. 23) ed in particolare è composto da:
 - Piano Primo
 - Piano Ammezzato avente natura **ABUSIVA**
- L'immobile oggetto di vendita è ubicato nel Comune di Catania Via Della Fragola n. 21
- Tipologicamente, dal punto di vista catastale,
 - Piano Primo censito come Categoria A/4 (Abitazione di tipo Popolare)
 - Piano Ammezzato **NON** censito al N.C.E.U
- Nel suo complesso l'immobile è in uno stato di scadente manutenzione e conservazione riscontrandosi, all'interno dello stesso, lievi tracce di umidità provenienti dall'esterno nonché pavimentazione parzialmente divelta
- Lo stato degli impianti è da considerarsi normale
- Strutturalmente l'intero stabile è realizzato con strutture portanti in muratura mentre i solai sono realizzati in laterocemento ;
- Lo stato dei servizi igienici è da definirsi normale
- Lo stato degli infissi interni è da definirsi normale
- Lo stato degli infissi esterni è da definirsi normale .

- Da quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 20 aprile 2004 ([All. D.3](#)) , si evince che **i lavori relativi all'appartamento posto al Piano Primo, sono stati iniziati in epoca anteriore al 1° settembre 1967**

- Lo stabile è privo di ascensore
- Il collegamento fra i vari piani avviene solo ed esclusivamente tramite scale condominiali
- per l'immobile in oggetto,
 - **Non esistono** vincoli connessi con il **carattere storico-artistico** da porsi a carico dell'acquirente
 - **Non sono state accertate** vincoli connessi di **natura Condominiale**

b) A seguito della ispezione sui luoghi, a carico dell'immobile si sono accertate variazioni interne derivanti da

- Costruzione di una veranda abusiva nel **ballatoio prospiciente cortile comune**
- Costruzione di una scala interna, **posta nel Vano 1**, di collegamento tra il Piano Primo ed il Piano Ammezzato, quest'ultimo aente natura abusiva
- Variazione infissi, ed in particolare
 - il **Vano 3 Ex Vano Cucina** catastalmente era dotato di porta finestra, mentre allo stato risulta provvisto di finestra
 - il **Vano 4** catastalmente era corredata di finestra, mentre allo stato risulta dotato di porta finestra che permette l'accesso al ballatoio prospiciente su cortile comune
- Chiusura infisso (finestra) in **Vano 3 Ex Vano Cucina**
- Chiusura porta interna in **Vano 1**
- Costruzione muro in **Vano 1**
- Realizzazione di **Piano Ammezzato** aente **natura ABUSIVA**

c) Nel suo complesso l'appartamento , ha la seguente Consistenza

- **Piano Primo** nel quale sono stati ricavati (**Tav. 1**)
 - n. 4 Vani (Vano 1,2,3,4)
 - n. 3 Accessori (Ingresso, Corridoio, Bagno)
 - Ballatoi

- Veranda costruita in assenza di permesso, posta sul ballatoio fronte est
 - Superficie coperta del Piano Primo pari a di circa mq 95,00,
 - Superficie scoperta (Ballatoi) pari a circa
 - Ballatoio prospiciente via Della Fragola mq 3,90
 - Ballatoio prospiciente su cortile interno uso comune mq 5,50
 - Veranda mq 1,70

➢ **Piano Ammezzato** è stato realizzato a seguito della costruzione di una scala posta al Piano Primo, confinante con la parte Sud-Ovest del Vano 1

Il detto piano consta di (**Tav. 2**)

- un vano (Vano Salone)
- un disimpegno (Disimpegno)
- una cucina (Cucina)
- un corridoio (Corridoio)
- un bagno (Bagno)
- terrazza ad uso esclusivo
- Superficie coperta del Piano Ammezzato pari a di circa mq 65,00,
- Superficie scoperta (Terrazza) pari a circa mq 18,85
- Si reitera che il Piano Ammezzato presenta di **natura ABUSIVA**

d) La superficie netta dell'appartamento è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio, con l'esclusione: dei muri perimetrali, cavedi; chiostre, vani-scala, vani-ascensori, ballatoi condominiali; balconi; terrazzi; logge, coperture piane praticabili, portici e gallerie, sottotetti non abitabili

Nel dettaglio si riportano le altezze interne e le superfici utili dei vani ai quali si è aggiunta la quota parte degli attraversamenti delle porte :

d.1) Superficie Utile Abitabile Vani Principali Appartamento Piano Primo (Tav. 5)

- <u>Ingresso</u>	Hi = 3,00	Su = mq	3,20
- <u>Vano 1</u>	Hi = 3,00	Su = mq	15,10

- <u>Vano Corridoio</u>	Hi = 3,00	Su = mq	9,80
- <u>Vano 2</u>	Hi = 3,00	Su = mq	17,70
- <u>Vano Bagno</u>	Hi = 3,00	Su = mq	4,80
- <u>Vano 3 – Ex Vano Cucina</u>	Hi = 3,00	Su = mq	7,00
- <u>Vano 4</u>	Hi = 3,00	Su = mq	<u>12,00</u>
	Sommano	Su = mq	69,60

d.2) Superficie Utile Abitabile Vani Principali Appartamento Piano Ammezzato (Tav. 6)

- <u>Vano Salone</u>	Hi = 2,40	Su = mq	22,50
- <u>Vano Disimpegno</u>	Hi = 2,40	Su = mq	9,50
- <u>Vano Cucina</u>	Hi = 2,40	Su = mq	3,95
- <u>Vano Corridoio</u>	Hi = 2,40	Su = mq	2,50
- <u>Vano Bagno</u>	Hi = 2,40	Su = mq	<u>7,15</u>
	Sommano	Su = mq	45,60

Dove

Su = Superficie Utile

Hi = Altezza interna

e) La superficie accessoria è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici relative a cavedi; chiostrine; vani-scala; vani-ascensori; ballatoi e terrazzi (ad esclusione delle coperture piane praticabili); logge; portici e gallerie; sottotetti non abitabili; cantine; autorimesse fuori terra (per la parte eccedente la quantità minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle presenti norme); locali interrati esterni alla proiezione del perimetro dell'edificio stesso. Le eventuali scale esterne, purché con sottoscala non accessibile, gli spazi di manovra e di accesso e le rampe coperte di autorimesse interrate realizzate ai sensi della L. 122/89 non vengono computate.

e.1) Superficie Accessorie Appartamento Piano Primo (Tav. 5)

- <u>Ballatoi</u>	Su/c = mq	9,40	
- <u>Veranda</u>	Su/c = mq	<u>1,70</u>	
	Sommano	Su/c = mq	11,10

e.2) Superficie Accessorie Appartamento Piano Ammezzato (Tav. 6)

- **Terrazza uso esclusivo** Su/c = mq 26,60

Dove

Su/c = Superficie Utile e/o Commerciale

f) Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai periti, uno degli elementi più importanti è stabilire con esattezza la superficie commerciale dell’immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell’intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare . Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superfici principali e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni dei periti. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, nonché della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, cortili , etc) come sotto specificato :

- La superficie dei vani principali (Vano1, Vano 2, etc.) e degli accessori diretti (Corridoio, Disimpegno, Bagno, etc.), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ;
- La superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (Terrazza) .

Per quanto attiene alla misurazione dei vani principali ed accessori, viene effettuata

- I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore di cm 50 ;
- I muri esterni, in comunicazione con altri edifici confinanti, nel tratto in comune nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25
- Le pareti divisorie, fra i vani, nel tratto comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25

Per quanto attiene alla misurazione delle pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare, viene effettuata :

- La superficie dei balconi, si misura fino al contorno esterno
- La superficie delle aree scoperte di uso esclusivo, cortile se esiste, si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso

In conclusione, pertanto, la superficie commerciale è data dalla somma:

- I. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- II. della superficie dei balconi, terrazze e simili (cortile), di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 25 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani (comunicanti attraverso scala interna)
- III. della superficie delle cantine, non collegati ai vani principali, nella misura: del 20 per cento

Nel dettaglio si riportano le altezze interne e le superfici commerciali dei vani, come sopra calcolati

f1) Superficie Commerciale Vani Principali Appartamento Piano Primo (Tav. 5)

- <u>Ingresso</u>	Hi = 3,00	Sc = mq	4,25
- <u>Vano 1</u>	Hi = 3,00	Sc = mq	20,85
- <u>Vano Corridoio</u>	Hi = 3,00	Sc = mq	16,65
- <u>Vano 2</u>	Hi = 3,00	Sc = mq	20,10
- <u>Vano Bagno</u>	Hi = 3,00	Sc = mq	6,05
- <u>Vano 3 – Ex Vano Cucina</u>	Hi = 3,00	Sc = mq	8,30
- <u>Vano 4</u>	Hi = 3,00	Sc = mq	<u>17,10</u>
	Sommano	Sc = mq	<u>93,30</u>

f2) Superficie Commerciale Vani Principali Appartamento Piano Ammezzato (Tav. 6)

- <u>Vano Salone</u>	Hi = 2,40	Sc = mq	32,30
- <u>Vano Disimpegno</u>	Hi = 2,40	Sc = mq	11,40
- <u>Vano Cucina</u>	Hi = 2,40	Sc = mq	5,60

- <u>Vano Corridoio</u>	Hi = 2,40	Sc = mq	4,05
- <u>Vano Bagno</u>	Hi = 2,40	Sc = mq	<u>9,00</u>
	Sommano	Sc = mq	62,35

Dove

Sc = Superficie Commerciale

Si conclude pertanto che, la superficie commerciale delle singole unità immobiliari, redatta considerando le incidenze percentuali sulle aree come sopra calcolate, secondo il Codice delle valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), è pari, al valore riportato nelle sottostanti Tabelle e precisamente

► **Appartamento Piano Primo Tav. 5 - Tab. A = mq 96,67**

TABELLA A			
Destinazione	Mq Sup. Commerciale	Coefficienti %	Mq Sup. Commerciale
Sup. vani principali	93,30	100	93,30
Ballatoi	9,40	25	2,35
Veranda	1,70	60	1,02
		Totale	96,67

► **Appartamento Piano Ammezzato Tav. 6 - Tab. B = mq 71,26**

TABELLA B			
Destinazione	Mq Sup. Commerciale	Coefficienti %	Mq Sup. Commerciale
Sup. vani principali	62,35	100	62,35
Terrazza	25,00	35	8,75
Terrazza	1,60	10	0,16
		Totale	71,26

Si precisa che, per le Terrazze è applicabile il coefficiente di incidenza pari al 35% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

R.4) COMPUTAZIONE, PER OGNI BENE PIGNORATO, DEI COSTI NECESSARI PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

A seguito di sopralluogo, come precedentemente relazionato, l'impianto NON risulta a norma in quanto, non è presente il magnetotermico. Pertanto, risulta necessario computare il costo per la fornitura e l'installazione del magnetotermico stesso, che risulta pari a circa **euro 150,00**

CAPITOLO S

S.1) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE PROCEDENDO, A TAL FINE, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI PROCESSO, 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)

Premesso di richiamare in questo capitolo tutto quanto messo in relazione nella parte descrittiva della presente relazione ;

- che trattasi di immobile ubicato nel Comune di Catania (CT), via Della Fragola n.21
- che la individuazione Tipologica per l'immobile è la seguente
 - A/4 - Abitazione di Tipo Popolare
- che gli appartamenti sono posizionati al Piano Primo e Piano Ammezzato dell'edificio
- che l'appartamento posto al Piano Ammezzato è **ABUSIVO**
- che catastalmente trattasi di unità immobiliare
 - **Appartamento** sito in Catania, via Della Fragola, 21, **Piano Primo** composto da tre vani ed accessori, con annessi ballatoi, in catasto *fabbricati foglio 32, particella 253 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84*
- che catastalmente la superiore unità risulta intestata a
 - signor Debitore Esecutato proprietà 1/2
 - signora Debitrice Esecutata proprietà 1/2
- che il Piano Ammezzato **NON è censito al N.C.E.U**
- che nel suo complesso l'appartamento ha la seguente Consistenza effettiva

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

► **Piano Primo** nel quale sono stati ricavati (Tav. 1)

- n. 4 Vani (Vano 1,2,3,4)
- n. 4 Accessori (Ingresso, Corridoio, Bagno, Veranda)
- Ballatoi:
 - prospiciente su via Della Fragola
 - prospiciente su Cortile interno uso comune
- Superficie coperta del Piano Primo pari a di circa mq 95,00,
- Superficie scoperta (Ballatoi) pari a circa
 - Ballatoio prospiciente via Della Fragola mq 3,90
 - Ballatoio prospiciente su cortile interno uso comune mq 5,50
- Veranda mq 1,70

▶ **Piano Ammezzato** è stato realizzato a seguito della costruzione di una scala interna posta al Piano Primo, confinante con la parte Sud-Ovest del Vano 1

Il detto piano consta di (**Tav. 2**)

- un vano (Vano Salone)
- un disimpegno (Disimpegno)
- una cucina (Cucina)
- un corridoio (Corridoio)
- un bagno (Bagno)
- terrazza ad uso esclusivo

- Superficie coperta del Piano Ammezzato pari a di circa mq 65,00,

- Superficie scoperta (Terrazza) pari a circa mq 18,85

- Si reitera che il Piano Ammezzato presenta di **natura ABUSIVA**

- che le superficie utile è pari :

▶ Piano Primo

- Sup. Utile Su = mq 69,60
- Sup. Accessorie Su/c = mq 11,10

► **Piano Ammezzato**

- Sup. Utile Su = mq 45,60
- Sup. Accessorie Su/c = mq 26,60

- che la superficie commerciale è pari

► **Piano Primo**

- Sup. Commerciale Sc = mq 96,67

► **Piano Ammezzato**

- Sup. Commerciale Sc = mq 71,26

- che l'immobile sito in Catania via Della Fragola n.21, in conformità al Piano Regolatore Generale del comune di Catania, **ricade** in “ **Zona F** ”
- che per gli **Appartamenti**

- **Non esistono** vincoli connessi con il **carattere storico-artistico** da porsi a carico dell'acquirente
- **Non sono state accertate** vincoli connessi di **natura Condominiale**

- che da quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 20.04.2004 (**All. D.3**), si evince che **i lavori relativi all'appartamento**, oggetto di pignoramento, **sono stati iniziati in epoca anteriore al 1° settembre 1967**
- che dalle indagini esperite presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Catania, si è accertato che nel **3° periodo ricadente fra gli anni 1942 e 1967**, era previsto il rilascio della licenza edilizia solo all'interno del perimetro urbano; con la legge Ponte (n.765/1967), l'obbligo della licenza edilizia viene esteso anche alle costruzioni realizzate fuori dal detto perimetro, e quindi, su tutto il territorio comunale; ciò accertato, e considerato che l'immobile oggetto di pignoramento all'epoca della edificazione, non ricadeva in area urbanizzata, le indicazioni fornite hanno **requisito di titolarità** per il **Provvedimento Autorizzativo**
- che a seguito della ispezione, si sono accertate a carico dell'immobile delle variazioni interne (Variazione infissi, variazione tramezzature interne)
- che i detti interventi, non possono essere posizionati temporalmente, in quanto l'edificio è stato realizzato

Ante 67

- che a seguito della ispezione, si sono accertate a carico dell'immobile delle variazioni urbanistiche (Realizzazione di veranda su ballatoio prospiciente il cortile ad uso comune, realizzazione di scala per accesso a Piano Ammezzato, Realizzazione abusiva di un Piano Ammezzato)
- che i detti Vani e pertinenze, non sono menzionati nell'atto di compravendita rogito il 20.04.2004, e che presso il comune, non sono presenti titoli abilitativi intestati agli esecutati
- che il Piano Ammezzato non è in alcun modo sanabile; pertanto, risulta **ABUSIVO**
- che la veranda è sanabile a seguito di oblazione da corrispondere pari a circa € 245,00
- che la zona dove è ubicata l'unità abitativa è di tipo popolare
- che i servizi principali, sono nelle immediate vicinanze
- che strutturalmente è realizzata con strutture portanti verticali in muratura
- che i cespiti sono corredati di impianto idrico, elettrico e citofonico
- che i cespiti sono privi di impianto di riscaldamento
- che l'appartamento è corredata di pertinenze ed accessori
- che l'appartamento non è soggetto a millesimi condominiali
- che gli infissi interni sono di qualità economica
- che gli infissi esterni sono di buona qualità e realizzati in alluminio preverniciato, privi di vetrocamera
- che l'immobile è privo di garage
- che l'immobile, nel complesso, è in uno stato di scadente manutenzione e conservazione, riscontrandosi all'interno dello stesso, lievi tracce di umidità provenienti dall'esterno nonché ssvellimenti di parte della pavimentazione
- Dal sopralluogo è stato possibile accettare che l'immobile in oggetto, confina :
 - Nord-Ovest con Via Delle Fragole
 - Nord-Est in parte con altra Ditta, in parte con Cortile Comune
 - Sud-Est con Area Libera Altra Ditta
 - Sud-Ovest con Area Libera Altra Ditta
- Dalla documentazione in atti l'immobile in oggetto confina:
 - Nord con proprietà
 - Sud

- in parte con Androne Condominiale
- in parte con Passaggio Comune
- in parte con Cortile Comune
- Est via Della Fragola
- Ovest con proprietà

Tutto ciò premesso, avendo richiamato tutto quanto messo in relazione nella parte descrittiva della presente relazione, e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come sito e struttura , il C.T.U. passa a determinare il valore venale delle unità di cui trattasi alla data odierna .

Pertanto, nell'esaminare i criteri per la stima del bene, si è scelto di utilizzare la “ STIMA SINTETICO COMPARATIVA ”

S.1.1) VALUTAZIONE FABBRICATO

Il valore dei beni dipende, come detto, dalle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche .

In particolare, le caratteristiche estrinseche concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre le caratteristiche intrinseche sono specifici del bene in esame .

Per il detto bene le principali caratteristiche sono :

➤ **Fattori estrinseci**

- I fattori topologici della zona in cui è ubicato l'edificio. che incidono sul clima , sui trasporti e sulle opere di sistemazione
- I fattori igienici
- I fattori geologici concorrenti la natura del terreno superficiale e sottostante
- I fattori idrologici (come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche etc.) al fine di valutare la possibilità di dissesti idrogeologici
- I fattori demografici ed economici quali la densità della popolazione influente sul mercato di compravendita , la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico

➤ **Fattori intriseci**

- La posizione rispetto ai centri abitati
- La superficie

- Il tipo di fabbricato
- Il piano
- L'esposizione
- Il numero dei vani
- Tutte le rifiniture della casa (pavimenti, rivestimenti, bagni ecc.)

Tutto ciò premesso, valutate tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come sito e struttura, sarà possibile determinare il valore venale delle unità di cui trattasi .

Per valore venale si intende il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbero le unità immobiliari in una libera contrattazione di compravendita.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in moneta .

Il valore da attribuire ad un bene economico deve essere diverso dal fine della valutazione .

È il fine della valutazione che dà la chiave per risolvere ogni problema estimativo .

Non è possibile stimare un bene economico ove non sia precisato lo scopo in vista del quale è fatta la stima .

Il prezzo di mercato è quello che, in linguaggio estimativo, chiamasi "valore di mercato " e rappresenta il rapporto di equivalenza tra il bene che si stima ed una quantità di moneta .

Tale giudizio di equivalenza che si esprime effettuando una ricerca analitica di tutte le possibilità di apprezzamento dell'immobile, preceduto da una sufficiente e necessaria sede di indagini costituisce essenzialmente la stima .

Lo scrivente pertanto adotterà il criterio di stima Sintetico-Comparativa

S.1.2) STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Nella detta stima bisogna comparare l'immobile da stimare con un valore di riferimento ricavato da tre possibili alternative,

- il valore della zona di riferimento ricavato da borsini immobiliari
- altri immobili di cui si hanno dati certi, in questo caso è necessario inserire tre immobili (ricavati dall'archivio degli immobili per comparazione) per ottenere il valore medio di riferimento da utilizzare nella stima . Per comparare correttamente i valori è necessario inserire un coefficiente di adeguamento economico per

- allineare i valori tra loro ed alla data della stima
- il valore medio delle richieste di prezzi ricavati da annunci immobiliari, in questo caso bisogna inserire almeno dieci richieste di prezzi e applicare un coefficiente di allineamento negli effettivi prezzi di mercato

A sua volta, al Valore Medio della Zona o al Valore Medio di immobili comparati o al Valore medio ricavato dalle richieste di prezzi, dovranno essere applicati i **Coefficienti Correttivi e/o Coefficienti di Merito** valutati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare;

Al fine di mitigare le possibili discrepanze attinenti alle valutazioni di stima, è necessario introdurre dei **Coefficienti di Merito**, i quali sono relativi alle caratteristiche dell'immobile

I coefficienti che possono essere presi in esame sono i seguenti :

COEFFICIENTI DI MERITO

Piano Con Ascensore	Coeff di Merito
- Seminterrato	0,70
- Terra	0,80
- Terra con giardino	0,85
- Rialzato	0,85
- Primo	0,90
- Secondo	0,95
- Terzo e successivi	1,00
- Ultimo	1,10
- Ultimo con terrazza di copertura	1,15
- Attico	1,20
- Mansarda senza sbarco ascensore	0,95

Piano Senza Ascensore	Coeff di Merito
- Seminterrato	0,70
- Terra	0,80
- Terra con giardino	0,85
- Rialzato	0,85
- Primo	0,90
- Secondo	0,90
- Terzo	0,85
- Quarto	0,80

- Quinto	0,70
- Sesto	0,60

■ Orientamento Coeff di Merito

È il coefficiente che tiene conto dell'orientamento delle pareti esterne dei locali; Per i vani che hanno più pareti esterne, alle quali corrisponda un diverso coefficiente, si calcola il valore medio

- Sud/Est	1,00
- Est	1,00
- Sud	1,00
- Sud/Ovest	0,95
- Ovest	0,95
- Nord/Est	0,90
- Nord/Ovest	0,90
- Nord	0,85
- Nessun orientamento prevalente	1,00

■ Esposizione Coeff di Merito

- Su due lati	1,00
- Su un lato	0,95
- Su più lati	1,05

■ Affaccio Coeff di Merito

- Su strada	1,00
- Su strada molto ampia	1,05
- Su panorama	1,10
- Su parco	1,10
- Su piazza/via storica	1,20
- Su grande cortile interno con giardino	0,95
- Su distacco	0,90
- Su corte interna	0,80

■ Taglio	Coeff di Merito
- < 70 mq	1,10
- < 46 mq	1,20
- Da 70 mq a 100 mq	1,00
- > 100 mq con un bagno	0,90
- > 100 mq con due bagni	1,05
- > 200 mq	0,95
■ Balconi	Coeff di Merito
- Con un balcone	1,00
- Con due balconi	1,05
- Con terrazzino	1,10
- Senza balcone	0,90
■ Distribuzione	Coeff di Merito
- Normale	1,00
- Mediocre	0,975
- Scadente	0,95
- Scadente non ottimizzabile	0,90
■ Luminosità	Coeff di Merito
- Normale	1,00
- Molto luminoso	1,05
- Poco luminoso	0,95
■ Vetustà	Coeff di Merito
■ Finitura dell'Unità Immobiliare	Coeff di Merito

si chiede di esprimere un giudizio sui materiali e sulle modalità di posa in opera riscontrabili nell'unità immobiliare. Si considerano pertanto le finiture complessive:

► **signorili:** quando almeno tre delle finiture specifiche, previste dal prospetto 4, riportano giudizio di pregio e almeno giudizio normale nella quarta. Qualora la quarta dovesse riportare giudizio economico, la finitura complessiva dell'u.i.u. è da intendersi di tipo **normale**;

➤ **normali:** quando almeno tre delle finiture specifiche, previste dal prospetto 4, riportano un giudizio non inferiore al normale;

➤ **economiche:** in tutti gli altri casi.

- Lussuosa	1,20
- Superiore	1,10
- Ordinaria	1,00
- Mediocre	0,90
- Rustica	0,80
- Nella media della zona	1,00
- Migliore della media della zona	1,10
- Peggiore della media della zona	0,90

■ **Manutenzione immobile**

la valutazione del livello manutentivo dell'u.i.u. tiene conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. È da considerarsi:

- **ottimo:** nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
- **normale:** quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
- **scadente:** quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.

- Ottimo	1,10
- Normale	1,00
- Mediocre	0,85
- Scadente	0,70

Coeff di Merito

■ **Livello Manutentivo del Fabbricato**

la valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell'ascensore, dell'impianto citofonico videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico;

- è **ottimo** nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati,

Coeff di Merito

- è **normale** quando sono in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti,
- è **scadente** quando sono in condizione buona fino a quattro degli stessi elementi.

- Ottimo	1,10
- Normale	1,00
- Mediocre	0,95
- Scadente	0,90

▪ **Finitura del Fabbricato**

Coeff di Merito

si chiede di esprimere un giudizio sui materiali e sulle modalità di posa in opera riscontrabili nel fabbricato nel suo complesso. Si considerano pertanto le finiture complessive:

- **ottimo** quando almeno due delle finiture specifiche previste dal riportano giudizio di pregio e almeno giudizio normale nella terza. Qualora la terza dovesse riportare giudizio economico, la finitura complessiva del fabbricato è da intendersi di tipo normale.
- **normali**: quando almeno due delle finiture specifiche previste *riportano* un giudizio non inferiore al normale
- **economiche**: in tutti gli altri casi.

- Ottimo	1,10
- Normale	1,00
- Economica	0,90

▪ **Riscaldamento**

Coeff di Merito

- Centralizzato	1,00
- Centralizzato a contabilizzazione multipla	1,03
- Centralizzato a contabilizzazione unica	1,08
- Autonomo	1,05
- Climatizzazione canalizzata	1,03
- Autonomo e climatizzazione centralizzata	1,08
- Senza	0,90

▪ **Efficienza energetica**

Coeff di Merito

- Molto alta	1,10
- Alta	1,066
- Sopra la media	1,033

- Nella media	1,00
- Sotto la media	0,975
- Bassa	0,95
- Molto bassa	0,925
- Bassissima	0,90
▪ Locazione	Coeff di Merito
- Libero	1,00
- A canone libero ad alto reddito	0,90
- A canone libero a basso reddito	0,80
- A equo canone	0,70
- Libero con arredo essenziale	1,10
- Libero con arredo completo	1,20
- Libero con arredo di pregio	1,30
▪ Stabile	Coeff di Merito
- Nella media della zona	1,00
- Migliore della media della zona	1,05
- Peggiore della media della zona	0,95
- Civile	1,00
- Signorile	1,05
- Stabile d'epoca	1,05
- Edificio di pregio	1,10
- Economico	0,95
▪ Parcheggio	Coeff di Merito
- Normale	1,00
- Più difficile	0,90
- Più facile	1,10
▪ Trasporti	Coeff di Merito
- Nella media della zona	1,00
- Vicini	1,05
- Lontani	0,95
▪ Traffico	Coeff di Merito
- Normale	1,00

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
 Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- Via rumorosa	0,90
- Via silenziosa	1,05

Zona	Coeff di Merito
- Nella media della zona	1,00
- Migliore della media della zona	1,05
- Peggiore della media della zona	0,95
- Degradata	0,80

A sua volta, alla detta stima, sarà applicato il criterio della

A) Stima attraverso il prezzo medio

B) Stima attraverso indagini di mercato

dalla cui somma mediata, sarà estrapolato il più probabile valore di mercato .

Tutto ciò premesso, avendo richiamato tutto quanto messo in relazione nella parte descrittiva della presente relazione, e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come sito e struttura, il professionista incaricato, determinerà il valore venale delle unità di cui trattasi alla data odierna adottando il criterio della stima Sintetico-Comparativa

1°) STIMA SINTETICO- COMPARATIVA

Detta stima è basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo .

Si valuteranno i beni tenendo conto del mercato edilizio, della zona come sito, delle strutture, degli impianti e delle condizioni manutentive.

La detta stima, inoltre, sarà supportata da indagini eseguite presso imprese di costruzione, mediatori, agenzie immobiliari etc., nonché da ricerche sui valori di mercato delle aree ricadenti nelle medesime zone, sulla domanda e sull'offerta del mercato, sulla esistenza e consistenza dello stesso .

A) Stima attraverso il prezzo medio

Dalle sottostanti statistiche, si è determinato il **prezzo medio**, richiesto per gli immobili in vendita presso il Comune di Catania nel Comprensorio ove risulta Ubicato l'immobile in oggetto (comprensorio Nesima, Indipendenza, San Giorgio), a gennaio 2023, pari ad **euro 888,00**



Avendo calcolato la superficie commerciale

► **Piano Primo** pari a mq 96,67,

il valore dell'immobile, stimato attraverso il prezzo medio è pari:

$$€/mq 888,00 \times mq 96,67 = € 85.842,96$$

► **Piano Ammezzato** pari a mq 71,26

il valore dell'immobile, stimato attraverso il prezzo medio è pari:

$$€/mq 888,00 \times mq 71,26 = € 63.278,88$$

B) Stima attraverso indagini di mercato

Da indagini personali in loco, si è appurato che le quotazioni immobiliari, riscontrate nella **zona**: Nesima, Indipendenza, San Giorgio, variano, per abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, da un valore minimo di 590,00 €/mq a un valore massimo di 880 €/mq .

Nella fattispecie, il **Valore Normale**, per gli immobili residenziali, è dato dal prodotto tra il **Valore Normale Unitario** e la **Superficie Commerciale** espressa in metri quadrati

$$V_n = V_{nu} \times S_c$$

dove

V_n = Valore Normale

V_{nu} = Valore Normale Unitario

S_c = Superficie Commerciale

A sua volta il **Valore Normale Unitario** è determinato dall'applicazione della seguente formula

$$V_{nu} = Val(min) + [Val(max) - Val(min)] \times K$$

dove

Val(min) e **Val(max)** = indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq ricavabili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia , al Comune e alla Zona Omogenea in cui si colloca l'immobile

K = rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove

▪ K1 (taglio superficie) =	fino a 45 mq	1,0
	oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0,0
▪ K2 (livello di piano) =	piano seminterrato	0,0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1,0

Stabilito che

➤ **Appartamento Piano Primo**

- taglio superficie pari a mq 96,67 ne consegue $K_1 = 0,5$
- livello di piano Primo ne consegue $K_2 = 0,4$

si calcola il valore

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4 = (0,5 + 3 \times 0,4)/4 = 0,425$$

➤ **Appartamento Piano Ammezzato**

- taglio superficie pari a mq 71,26 ne consegue $K_1 = 0,5$
- livello di piano ultimo ne consegue $K_2 = 0,8$

si calcola il valore

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4 = (0,5 + 3 \times 0,8)/4 = 0,725$$

Avendo assunto

- Valore Minimo pari a 590,00 €/mq
- Valore Massimo pari a 880,00 €/mq .

Il Valore Normale Unitario (V_{nu}) è pari

➤ **Appartamento Piano Primo**

$$V_{nu} = Val(\min) + [Val(\max) - Val(\min)] \times K = 590,00 + (880,00 - 590,00) \times 0,425 = 713,25 \text{ €/mq}$$

➤ **Appartamento Piano Ammezzato**

$$V_{nu} = Val(\min) + [Val(\max) - Val(\min)] \times K = 590,00 + (880,00 - 590,00) \times 0,725 = 800,25 \text{ €/mq}$$

Con i dati sopra riportati, il **valore dell'immobile, stimato in funzione del valore di mercato immobiliare**, è pari:

➤ **Appartamento Piano Primo**

$$\text{€/mq } 713,25 \times \text{mq } 96,67 = \text{€ } 68.949,88$$

➤ **Appartamento Piano Ammezzato**

$$\text{€/mq } 800,25 \times \text{mq } 71,26 = \text{€ } 57.025,82$$

C) Valore di Mercato

A sua volta il valore medio, come sopra calcolato, al fine di mitigare le possibili discrepanze attinenti

alle valutazioni generali di mercato, è opportuno introdurre dei **Coefficienti di Merito**, i quali sono relativi alle caratteristiche dell'immobile

TABELLA A COEFFICIENTI DI MERITO PIANO PRIMO
Coeff di Merito

Piano Senza Ascensore

- PRIMO	0,9
---------	-----

Orientamento

- Nord	0,85
- Est	1

Esposizione

- Su due lati	1
---------------	---

Affaccio

- Su Strada	1
- Su corte interna	0,8

Taglio

- Da 70 mq a 100 mq	1
---------------------	---

Balconi

- Con due balconi	1,05
-------------------	------

Riscaldamento

- Senza	0,9
---------	-----

Distribuzione

- Normale	1
-----------	---

Luminosità

Normale	1
---------	---

Vetustà

> 45 anni	0,7
-----------	-----

Finitura

Nella media della zona	1
------------------------	---

Manutenzione immobile

- Normale	1
-----------	---

Manutenzione stabile

- Normale	1
-----------	---

Finitura del Fabbbricato

- Economica	0,9
-------------	-----

Efficienza energetica	
-----------------------	--

- Bassa	0,95
---------	------

Locazione

- Libero	1
----------	---

Stabile		
- Economico		0,95
Parcheggio		
- Normale		1
Trasporti		
- Lontani		0,95
Traffico		
- Via Silenziosa		1,05
Zona		
- Nella media della zona		<u>1</u>
TOTALE		0,3280

**TABELLA A COEFFICIENTI DI MERITO PIANO
AMMEZZATO**

	Coeff di Merito
Piano Senza Ascensore	
- Secondo	0,9
Orientamento	
- Est	1
- Sud	1
- Nord	0,85
Esposizione	
- Su più lati	1,05
Affaccio	
- Su Strada	1
- Su orte interna	0,8
Taglio	
- Da 70 mq a 100 mq	1
Balconi	
- Con terrazzino	1,1
Distribuzione	
- Normale	1
Luminosità	
Normale	1
Vetustà	
18 anni	0,835
Finitura	
- Ordinaria	1

Manutenzione immobile	
- Nella media della zona	1
Manutenzione stabile	
- Normale	1
Finitura del Fabbricato	
- Normale	1
Riscaldamento	
- Senza	0,9
Efficienza energetica	
- Bassa	0,95
Locazione	
- Libero	1
Stabile	
- Economico	0,95
Parcheggio	
- Normale	1
Trasporti	
- Lontani	0,95
Traffico	
- Via Silenziosa	1
Zona	
- Nella media della zona	1
TOTALE	0,4554

Moltiplicando fra di loro i relativi coefficienti, il Valore del **Coefficiente di Merito** è pari

- Piano Primo 0,3280
- Piano Ammezzato 0,4554

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica

$$Vm = Sc \times Qm^2 \times Cm$$

Pertanto, si avrà:

- **Piano Primo**

$$Vm = mq \ 96,67 \times €/mq \ 713,25 \times 0,33 = \mathbf{22.616,08}$$

- **Piano Ammezzato**

$$Vm = mq \ 71,26 \times €/mq \ 800,25 \times 0,45 = \mathbf{25.971,96}$$

dove

- V_m = Valore di mercato
- S_c = Superficie Commerciale
- Q_m^2 = Quotazione al metro quadro
- C_m = Coefficienti di merito

D) Mediazione stime

Mediando le stime di $(a + b)/2$, si ottiene il più probabile **valore di mercato** dei cespiti ed in particolare:

➤ **Piano Primo**

$$\text{€ } (85.842,96 + 22.616,08)/2 = \text{€ } 54.229,52$$

➤ **Piano Ammezzato**

$$\text{€ } (63.278,88 + 25.971,96)/2 = \text{€ } 44.625,42$$

Inoltre, considerato che il Piano Ammezzato

- È stato edificato senza alcun titolo abilitativo, (Licenza e/o Concessione Edilizia)
- Allo stato risulta edificato Abusivamente
- Non è possibile presentare istanza in sanatoria
- Accertato che sull'immobile oggetto di pignoramento, **NON vi è Ordine di Demolizione**, né è possibile ipotizzare l'emissione di un provvedimento in tal senso per la inesistente attitudine del Comune di Catania ad emanare provvedimenti di Demolizione

Tutto quanto considerato ed accertato, lo scrivente C.T.U., ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale, del valore che lo stesso avrebbe, se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso.

Per quanto sopra, si ritiene potersi applicare una decurtazione **pari al 30%** sul valore di stima, che è comprensivo della demolizione della scala interna posta al Piano Primo.

Avendo calcolato il valore d'uso del Piano Ammezzato pari ad **€ 44.625,42**, **il valore di stima**, avendo apportato la superiore decurtazione è pari

$$\text{€ } 44.625,42 - \text{€ } 13.387,63 = \text{€ } 31.237,79$$

Inoltre, al suddetto prezzo deve essere decurtato il costo dell'eventuale demolizione del bene, che come calcolata nel paragrafo L.1 è pari a € 14.100 compreso oneri fiscali, pertanto il valore di stima avendo apportato decurtazione del costo di demolizione è pari

$$€ 31.237,79 - € 14.100,00 = € 17.137,79$$

Per quanto sopra esposto, il più probabile **valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato** è pari a

$$\text{Piano Primo} = € 54.229,52$$

$$\text{Piano Ammezzato} = \underline{€ 17.137,79}$$

$$\text{Sommano} = \mathbf{€ 71.367,31}$$

A cui vanno decurtate

► le oblazioni per la sanatoria della veranda realizzata in assenza di titoli abilitativi pari ad **€ 245,00**;

► il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico pari ad **€ 150,00**

$$€ 71.367,31 - (€ 245,00 + € 150,00) = \mathbf{€ 72.272,31}$$

In ultima analisi, più probabile **valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato** è pari a **€ 70.972,31**

TABELLA RIEPILOGATIVA						
	Stima	Decurtazione 30%	Oneri demolizione	Oneri sanatoria	Oneri impianto elettrico	SOMMANO
Piano Primo	54.229,52 €	- €	€	-	245,00 €	150,00 €
Piano Secondo	44.625,42 €	13.387,63 €	14.100,00 €	- €	- €	17.137,79 €
Il più probabile valore di mercato						70.972,31 €

CAPITOLO T

T.1) TENGA CONTO ALTRESÌ DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO TALE RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15 ED IL 20% DEL VALORE STIMATO

A norma dell'art. 1490 c.c., il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'utilizzo cui è destinata ovvero ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Il vizio può consistere dunque sia in una imperfezione materiale della cosa che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata sia sulla mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che la cosa dovrebbe presentare .

Per i motivi sopra esposti, considerato che apparentemente l'immobile non debba soffrire di particolari vizi occulti, al prezzo di mercato sarà applicato l'abbattimento forfettario pari al 15% .

Avendo precedentemente calcolato il valore di mercato pari a **€ 70.972,31**, al detto valore di mercato potrà essere applicata, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, una ulteriore **riduzione del 15%** pari ad **€ 10.645,85**

Pertanto, il prezzo dell'appartamento posto in vendita è pari a **€ (70.972,31 – 10.645,85) = € 60.326,46** che può essere arrotondato ad **€ 60.000,00**

CAPITOLO U

U.1) INDICARE , SPIEGANDONE LE RAGIONI, L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI

Come detto nei paragrafi precedenti, le caratteristiche intrinseche del cespote , non lo rendono, neanche con opportuni lavori di adeguamento, frazionabile in più lotti .

Come relazionato, il cespote è composto da unico appartamento, distribuito in su Piano Primo e Piano Ammezzato, con accesso unico

Pertanto, lo scrivente C.T.U., per i motivi sopra esposti, ritiene **NECESSARIO vendere il cespote in unico lotto**

U.2) PREDISPORRE UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE O DEI LOTTI

Nel presente paragrafo sarà predisposto un piano di vendita generale dei lotti oggetto di pignoramento

❖ DATI RELATIVI ALLA PROCEDURA

Numero Procedura	431/2020
Anno Procedura	2020
Tribunale	Catania
Corte D'Appello	
Legale	
Curatore	
Tipo Procedura	Esecuzione Immobiliare
Creditore	
Referente	Avv. Tito Monterosso
Magistrato	Dott.ssa Chisari Maria Angela

❖ DATI RELATIVI ALLA VENDITA

Data Procedura
Ora Procedura

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

Luogo	
Indirizzo	
Tipo	Con Incanto
Referenze	
Base D'Asta	60.000,00
Valuta	Euro
Fascia Prezzo	20.000 - 60.000
Rialzo Minimo	1.000,00
Deposito Cauzionale	15% del prezzo di base asta
Deposito conto spese	20% del prezzo base d'asta (salvo necessarie integrazioni)

❖ **DATI RELATIVI AL BENE**

Ubicazione	Via Della Fragola
Civico	n. 21
Località	Catania
Cap.	95121
Provincia	Catania
Regione	Sicilia
Nazione	Italia
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> - Appartamento Libero, non occupato dal Debitore, Piano Primo + Piano Ammezzato in Condominio, composto da 5 vani Catastali ► Piano Primo nel quale sono stati ricavati <ul style="list-style-type: none"> • n. 4 Vani (Vano 1,2,3,4) • n. 4 Accessori (Ingresso, Corridoio, Bagno, Veranda) • Ballatoi: - prospiciente su via Della Fragola

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470

- prospiciente su Cortile interno uso comune
- Superficie coperta del Piano Primo pari a di circa mq 95,00,
- Superficie scoperta (Ballatoi) pari a circa
- Ballatoio prospiciente via Della Fragola mq 3,90
- Ballatoio prospiciente su cortile interno uso comune mq 5,50
- Veranda mq 1,70

► **Piano Ammezzato** è stato realizzato a seguito della costruzione di una scala posta al Piano Primo, confinante con la parte nord nel Vano 1

Il detto piano consta di

- un vano (Vano Salone)
- un disimpegno (Disimpegno)
- una cucina (Cucina)
- un corridoio (Corridoio)
- un bagno (Bagno)
- terrazza ad uso esclusivo
- Superficie coperta del Piano Ammezzato pari a di circa mq 65,00,
- Superficie scoperta (Terrazza) pari a circa mq 18,85
- Si specifica che il Piano Ammezzato è di natura ABUSIVA

Dati catastali

- censita al N.C.E.U. del Comune di Catania
- al foglio 32 part. 253 sub 4 , cat. A/4, classe 5, consistenza 5 Vani, Superficie Catastale Totale mq 81; Superficie Catastale Totale Escluse

	Aree Scoperte mq 80; Rendita € 198,84; Piano Primo
	➤ proprietà
	▪ Debitrice Esecutata 1/2
	▪ Debitore Esecutato 1/2
Tipo Immobile	- Abitazione di tipo economico A/4
Vendita	- Lotto Unico
❖ PER PARTECIPARE ALLA VENDITA	
Note	
Luogo presentazione domanda	Presso i locali
	Siti in Via
	n.
Termine presentazione domanda	negli orari di apertura e il giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato
Intestatari assegni	due assegni circolari non trasferibili intestati a
Info	
Sito internet	www.astegiudiziarie.it

U.3) REALIZZAZIONE, OVE NECESSARIO, DEL FRAZIONAMENTO PER GLI IMMOBILI DA VENDERSI IN LOTTI SEPARATI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE

Come è stato precedentemente relazionato, il cespite pignorato dovrà essere **venduto in UNICO LOTTO**; pertanto, non è stato necessario procedere ad eventuali frazionamenti

CAPITOLO V

V.1) ALLEGARE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFIA ESTERNA ED INTERNA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Durante lo svolgimento della presente relazione, è stata inserita documentazione fotografica, (n. 51 Foto Colore), con le descrizioni, ove necessario dei Vani posti all'interno dell'appartamento oggetto di pignoramento ; Inoltre, secondo le indicazioni del MOD. 1, le stesse sono state importate in formato jpg., con descrizione testuale equivalente all'oggetto commisurata alla funzione esercitata nel rispetto del requisito n° 3 delle regole tecniche sull'accessibilità . Inoltre, il supporto digitale, è dichiarato accessibile, nel rispetto del requisito n° 17 del D.M. previsto dalla Legge n. 4/2004 sulle regole tecniche per favorire l'accesso dei soggetti disabili agli strumenti informatici

V.2) ACQUISIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE

È stata acquisita a cura dello scrivente C.T.U., certificazione Catastale dell'Immobile pignorato (**All.**

G.1.) e specificatamente

- Certificati Catastali Storici
- Planimetria Catastale
- Estratto di mappa

CAPITOLO W

W.1) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE .

Allo stato, l'immobile risulta in Ditta

- signor Debitore Esecutato, proprietà 1/2
- signora Debitrice Esecutata, proprietà 1/2

In quest'ottica, pertanto, l'immobile pignorato sarà venduto nella sua interezza rimanendo il **valore di stima** invariato pari ad **€ 60.000,00**

W.2) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, SE ESSO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE

Come relazionato nei paragrafi precedenti, le caratteristiche intrinseche del cespote, non lo rendono, neanche con opportuni lavori di adeguamento, frazionabile in più lotti

W.3) ACCERTARE, NEL CASO IN CUI IL BENE INDIVISO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA

Il presente paragrafo non viene trattato in quanto, come sopra spiegato, il bene pignorato dovrà essere venduto nella sua interezza, e quindi può essere trasferito nello stato in cui si trova senza necessità di separare le quote che potrebbero essere a favore della procedura

CAPITOLO X

X.1) PREDISPORRE, NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA, UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA, TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI, INDIVIDUANDO DEI LOTTI OMOGENEI IN FUNZIONE DEL CONCETTO LEGALE DI “ *INCOMODA DIVISIBILITÀ* ”

Il presente paragrafo non viene trattato in quanto, nella presente procedura non si riscontrano più beni pignorati in quota .

CAPITOLO Y

Y.1) CONCLUSIONI

Di seguito, verrà riporta la **Tabella Riassuntiva** nella quale sono indicati il Valore di Stima dell'immobile pignorato e le spese annesse

TABELLA RIASSUNTIVA		
	Stima Immobile	Spese (già detratte dal valore di stima)
Valore di Stima	€ 60.000,00	
Sanatoria		€ 245,00
Costo di Demolizione		€ 14.100,00
Impianti		€ 150,00
Debiti Condominiali		€ 0,00
Riduzione Stima per Assenza di Garanzia per Vizi		€ 10.645,85

Per quanto sopra, il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto dalla S.V. III.ma con la massima obiettività, compiutezza e nel rispetto della privacy, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni

Con osservanza

Catania li, 14.02.2023

C.T.U.
Ing. MOTTA MARIO



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 55.32.15 - Cell. (+39) 335.6797470