Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.204/2024 R.G.E.

Promossa da

nei confronti di

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

I N D I C E

1.Premesse……..2

2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti…….…….…….3

3. Elenco Allegati…….…….....…..…22

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Antonio Cecchi 38, Catania (CT) - con Decreto di Nomina del 06/03/2026, notificato a mezzo pec il 09/03/2026 – veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.204/2024 R.G.Es., promossa da nei confronti di .

Successivamente al deposito del Verbale di Giuramento, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava - a mezzo di Raccomadate del 25/03/2026 agli esecutati, e di PEC del 26/03/2026 al legale di parte procedente, nonché al custode giudizionario nominato - l'inizio delle operazioni peritali in data 18/04/2026 ore 9:00 presso l'immobile sito in Catania (CT), Contrada Pampio snc (*coordinate geografiche: 37.554436, 15.040713*); il tutto previo contatto ed accordo con il custode nominato, dott. Andrea Aiello. Il sopralluogo veniva differito su richiesta dell'avvocato Gabriella Arcifa in nome e per conto degli esecutati (*cfr. scambio PEC in Allegato 9*).

In data il 27/04/2026 ore 18:15, la scrivente si recava - unitamente al custode nominato - presso il compendio staggito; ivi trovava presente i debitori esecutati e l'avv. Arcifa, che mettevano regolarmente a disposizione della scrivente il bene pignorato.

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Catania → *Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica su portale "Catania Semplice" del 26/03/2026 prot. 148368* → *Rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica firmato in data 21/05/2026*

Comune di Catania → *Prima Richiesta di Accesso agli Atti del 23/03/2025, prot.152712 del 31/03/2026* → *Risposta di esito negativo della ricerca da parte della direzione urbanistica* → *Seconda Richiesta di Accesso agli Atti del 26/06/2026, prot.307572 del 30/06/2026, con inserimento di nuovi possibili riferimenti urbanistici inerenti l'immobile* → *Terza Missiva di Sollecito (al nuovo impulso alla Richiesta di Accesso agli Atti del 26/06/2026), prot.334621 del 15/07/2026.* → *Quarta Missiva di Sollecito, prot.351850 del 24/07/2026.* ***Invio della documentazione richiesta, da parte del comune, in data 27/07/2026****.*

Comune di Catania – Agenzia del Territorio → *Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di Mappa on-line*

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente relazione di consulenza tecnica.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto richiesto per l'espletamento dell'Incarico di Stima, conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, **l'esperto risponde ai seguenti quesiti**

A - IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

La procedura esecutiva ha interessato formalmente tre beni immobili - tutti ricadenti nel territorio comunale di Catania, Contrada Pampio snc - come di seguito catastalmente individuati:

1. **Civile Abitazione** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 688,18.
2. **Garage (OGGI AMPLIATO E TRASFORMATO IN CANTINATO)** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 127,82.
3. **Area Urbana** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Categoria F/1, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 0,00.

→ **N.B. Nel corso delle ricerche effettuate, la scrivente ha rilevato in banca dati anche un Bene Comune Non Censibile**, che allo stato attuale individua l'area cortilizia pertinenziale, e risulta identificato come segue:

4. **B.C.N.C. – Partita Speciale A - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 1.**

La residenza ed il garage (oggi taverna/cantina a servizio della residenza) risultano inseriti nel medesimo corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo edilizio in Villino*, complessivamente articolato su due elevazioni – ovvero un piano terra ed un piano sottostrada – e circondato da aree esterne pertinenziali. **L'area urbana** di 33 metri quadrati **e gli spazi individuati come Bene Comune Non Censibile, insieme, compongono gli spazi esterni pertinenziali** (*cfr. elaborato planimetrico in Allegato 7 e da FO-L1-60 a FO-L1-76*). L'accesso ai livelli dell'edificio avviene come di seguito descritto:

- L'accesso all'appartamento al piano terra avviene dal civico 108/E di Via San Pietro Clarenza, mediante cancello pedonale, che serve il terrazzamento antistante la residenza (*da FO-L1-5 a FO-L1-8*)
- L'accesso all'ex garage al piano sottostrada avviene o dalla sede stradale - mediante cancello carrabile/pedonale e scivola di servizio (*FO-L1-65*) – o dall'interno della residenza, mediante scala in ferro realizzata in corrispondenza di un'ex locale lavanderia (*da FO-L1-30 a FO-L1-36*).

L'edificio risulta libero su tutti i fronti; il lotto di terreno sul quale insistono i beni oggetto di procedura esecutiva è complessivamente individuato al N.C.T. del Comune di Catania, Sezione "San Giovanni Galermo", al Foglio 1, Particella 903, Ente Urbano, Superficie 476 mq (*cfr. estratto di mappa in Allegato 7*). La particella di terreno, dal punto di vista catastale, confina a nord-est con Via San Pietro Clarenza (traversa), e lungo i restanti confini con altri fabbricati e/o spazi esterni in capo a terzi non pignorati (mappali 322, 1191, 1058, 523).

→ N.B. I confini reali degli spazi esterni effettivamente fruiti e a servizio del fabbricato comprendono anche particelle di terreno non oggetto di pignoramento, e precisamente:

a) Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Catania, Sezione "San Giovanni Galermo", al Foglio 1, Particella 1191, Agrumeto, Superficie 80 mq (*cfr. estratto di mappa in Allegato 7 e Visura Catastale in Allegato 12*) - ditta – attualmente contigua e priva di delimitazioni rispetto all'area cortilizia al piano sottostrada.

b) Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Catania, Sezione "San Giovanni Galermo", al Foglio 1, Particella 1058, Agrumeto, Superficie 230 mq (*cfr. estratto di mappa in Allegato 7 e Visura Catastale in Allegato 12*) - ditta – attualmente contigua e priva di delimitazioni rispetto all'area cortilizia al piano sottostrada.

Si rimanda, per maggiore comprensione, alla rappresentazione grafica dello stato di fatto rilevato, elaborata dalla scrivente in Allegato 8.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In sede di accesso sui luoghi sono state riscontrate importanti difformità sia rispetto alle planimetrie catastali in banca dati, sia rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia (richiesta di sanatoria, allo stato attuale non definita, vedi quesiti "I" e "J"). In particolare:

- il **garage** (*subalterno 2*) che - come si deduce dai grafici allegati alla sanatoria e dall'elaborato planimetrico - insiste sotto l'impronta dell'appartamento al piano primo, è stato ampliato in superficie, e trasformato in locale cantina a servizio della residenza (*da FO-L1-37 a FO-L1-56*). E' stato altresì realizzato un taglio nel solaio tra piano interrato e piano terra (in corrispondenza dell'originario locale lavanderia) per la connessione verticale tra residenza e cantina, mediante scala in ferro (*cfr. elaborati grafici in Allegati 6, 7 e 8, e rilievo fotografico da FO-L1-29 a FO-L1-36*).

- la **residenza** (*subalterno 3*) presenta distribuzione interna conforme alle planimetrie comunali; tuttavia, come accennato, in luogo dell'originaria lavanderia (*vedi planimetria catastale 1986*) è stato realizzato un vano scala di collegamento al piano interrato; inoltre, è presente una tettoia lungo il prospetto nord e a servizio dei locali cucina, ingresso e soggiorno (*da FO-L1-6 a FO-L1-10*).

- l'**area urbana** di 33 metri quadrati (*Foglio 1, Particella 903*) è una porzione quadrangolare in corrispondenza della scivola carrabile – ai tempi derivata da una variazione catastale che ha fatto seguito alla demolizione di un vecchio corpo garage. Si segnala che – mentre nell'elaborato planimetrico la variazione descritta risulta rappresentata, nel tipo mappale si riscontra ancora la presenza del vecchio garage (*cfr. elaborato planimetrico ed estratto di mappa in Allegato 7 e Allegato 8*).

- il **B.C.N.C.** (*subalterno 1, **non pignorato***) individua tutti i restanti spazi di pertinenza dell'edificio al netto dell'area urbana, nonchè di distribuzione a tutti i beni pignorati (*cfr. elaborato planimetrico in Allegato 7*) e, pertanto, dovrebbe fare parte integrante della vendita del compendio esaminato.

Oltre alle difformità descritte, si sottolinea nuovamente che risultano occupati dai debitori, e privi di delimitazioni dalla corte pertinenziale, i mappali 1058 e 1191 (in altra ditta e non pignorati).

B - VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

Tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento e quelli nella relativa Nota di Trascrizione si rileva congruenza di contenuti. Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori.

→N.B. In merito alla correttezza dei dati va precisato che - dalle visure catastali effettuate – emerge che gli identificativi catastali indicati non sono sufficienti a descrivere l'intera unità negoziale, in quanto manca il riferimento al B.C.N.C. (area cortilizia a servizio dello stabile) identificato al

N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 1 (*cfr. Allegato 7*).

C - VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti e concordemente ai contenuti della relazione notarile in atti, la proprietà sul bene immobile risulta in capo a

e a

per una quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, acquisito ai sensi di Atto di Compravendita al rogito del notaio Marco Cannizzo del 23/12/2005, rep. 33536/17584, trascritto presso la Conservatoria di Catania in data 27/12/2005 ai nn.84003/44175, da potere di

D - ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/I BENE/I, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

Secondo i contenuti degli atti visionati e della relazione notarile, i beni componenti l'intera unità negoziale furono acquisiti ai sensi di Atto di Compravendita al rogito del notaio Marco Cannizzo del 23/12/2005, rep. 33536/17584, trascritto presso la Conservatoria di Catania in data 27/12/2005 ai nn.84003/44175, da potere di (*cfr. Allegato 11*).

Il citato Atto di Compravendita aveva in oggetto un fabbricato in Contarda Pampio, al tempo complessivamente contraddistinto dai seguenti identificativi catastali (*cfr. Allegato 11*):

- Abitazione identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 688,18.
- Garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 2 (*ex sub.4*), Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 127,82.

- Area Urbana identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Categoria F/1, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 0,00.

Storia al ventennio

Ad gli immobili riportati al catasto terreni Fl.1 p.lla 1052, p.lla 903 e p.lla 1188 sono pervenuti per donazione da - e da - - in virtu' di atto di donazione (accettata) presso il notaio Francesco Attaguile del 27/11/1980, trascritto presso la Conservatoria ai nn.46011/38836.

E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa.

F - ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Come si desume dalla documentazione ipocatastale in atti, sul compendio pignorato **insistono i seguenti gravami:**

1. **Verbale di pignoramento immobili,** trascritto presso la Conservatoria di Catania il 24/05/2024 ai nn.25677/19357, emesso dal Tribunale di Catania e notificato il 18/03/2024 - a favore di contro
   gravante sugli immobili in oggetto.
2. **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 18/06/2013 ai nn.33987/27811, emesso dal Tribunale di Catania e notificato il 21/03/2013 - a favore , contro
   - gravante sugli immobili in oggetto.
3. **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria di Catania il 27/12/2005 ai nn.84004/30206, atto notarile pubblico per notar Cannizzo Marco (Catania) del 23/12/2005, rep.33537/17585 - a favore
   contro
   - gravante sugli immobili in oggetto.

G - PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

L'unità negoziale, dal punto di vista catastale, è composta dai seguenti beni immobili:

- **Civile Abitazione** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 688,18.
- **Garage (OGGI AMPLIATO E TRASFORMATO IN CANTINATO)** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 127,82.
- **Area Urbana** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Categoria F/1, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 0,00.

→ **N.B. Nel corso delle ricerche effettuate, la scrivente ha rilevato in banca dati anche un Bene Comune Non Censibile**, che allo stato attuale individua l'area cortilizia pertinenziale, e risulta identificato come segue:

- B.C.N.C. – Partita Speciale A - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 1.

Il lotto di terreno occupato dall'unità indagata è individuato al N.C.T. del Comune di Catania, Sezione "San Giovanni Galermo", al Foglio 1, Particella 903, Ente Urbano, Superficie 476 mq (*cfr. estratto di mappa in Allegato 7*). L'appezzamento di terreno dal punto di vista catastale confina a nord-est con Via San Pietro Clarenza (traversa), e lungo i restanti confini con altri fabbricati e/o spazi esterni in capo a terzi non pignorati (mappali 322, 1191, 1058, 523).

Difformità riscontrate

In sede di accesso sui luoghi, sono state riscontrate difformità sia rispetto alle planimetrie catastali in banca dati, sia rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edificatori depositati.

Per le difformità di tipo urbanistico si rimanda ai contenuti di cui alle lettere "A", "I", "J".

Per quanto concerne le planimetrie catastali, si riscontra:

- mancato aggiornamento del Tipo Mappale successivamente alla demolizione del vecchio garage (ex subalterno 4) e alla creazione in suo luogo dell'area urbana di 33 metri quadrati (*Foglio 1, Particella 903 - cfr. elaborato planimetrico ed estratto di mappa in Allegato 7*).

- mancata rappresentazione della reale attuale configurazione del Subalterno 2 (un tempo **garage, oggi cantinato**) che risulta ampliato in superficie, e trasformato in locale cantina a servizio della residenza.

- mancata rappresentazione del locale "scala" al posto dell'ex lavanderia della residenza (Subalterno 3) e mancata rappresentazione della tettoia a Nord, piano terra.

Si segnala altresì che gli spazi esterni di distribuzione e pertinenza dell'intero fabbricato (monofamiliare) sono definiti catastalmente da un **B.C.N.C.** (*subalterno 1, **non pignorato***). Detto bene comune non censibile – attualmente non citato nel pignoramento - deve fre parte integrante della vendita del compendio, unitamente all'area urbana (Foglio 1, Particella 903).

Oltre alle difformità descritte, si sottolinea nuovamente che altresì che risultano occupati dai debitori, e privi di delimitazioni dalla corte pertinenziale, i mappali 1058 e 1191 (in altra ditta e non pignorati).

Si rimanda al rilievo dello stato di fatto degli immobili restituito in Allegato 8.

H - INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/05/2026 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (*cfr. Allegato 5*):

- il lotto di terreno identificato al N.C.T. al Foglio 1/B particella 903 ricade all'interno della tavola Sez. 1 del P.R.G. Piccinato 1969 (D.P. 166/A-1969), e nel **Piano di Zona di San Giovanni Galermo**;
- il lotto di terreno in esame risulta ricompreso in "Piano di Zona ex legge 167 SAN G. GALERMO" ("C" ZTO 1444/68) e "AREE A VERDE" (*cfr. Norme tecniche di Attuazione al Piano di Zona di San Giovanni Galermo*).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, in merito a Vincoli Specifici, riferisce altresì che la particella in oggetto ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e

Sigonella, ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea (D.L. N. 96 del 09.05.2005 art. 707 – Codice della Navigazione Aerea).

Per le norme di carattere generale la scrivente rimanda altresì alle citate Norme Tecniche di Attuazione, al P.R.G. vigente, nonchè al nuovo Regolamento Edilizio Comunale - adottato con Del. C.C. n. 16/2014, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 - avente per oggetto l'insieme delle norme per le attività di trasformazione urbanistica, di costruzione e modifica fisica e funzionale delle opere edilizie, di utilizzazione e riqualificazione degli spazi esterni, sul suolo e nel sottosuolo, sia pubblici che privati, sul territorio del Comune di Catania.

I - ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità

Il fabbricato componente l'unità negoziale in origine fu costruito in assenza di titoli autorizzativi; successivamente - su istanza di – fu richiesta Sanatoria ai sensi della Legge 326/2003, con istanza depositata il 09/12/2004 prot.174315, Pratica 1821 (*cfr. Allegato 6*).

La pratica di Sanatoria, integrata il 29/09/2005, risulta completa di Certificato di Idoneità Statica del 09/09/2005, Perizia Giurata sulla consistenza del complesso immobiliare del 11/01/2005, attestazione di versamento oblazioni/oneri per un ammontare complessivo di 21.743 Euro. Tuttavia, la concessione in sanatoria non è mai stata rilasciata. Non risulta presente, all'interno del fascicolo, alcuna richiesta di integrazione da parte del comune, e l'istanza è pertanto al momento sospesa.

Il fabbricato, secondo le risultanze della documentazione tecnica esaminata, fu costruito tra il 1977 ed il 1978, e completato nella consistenza descritta dagli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria prima del 31/03/2003.

Dal materiale documentale fornito alla scrivente dall'U.T.C. in data 27/07/2026 (*cfr. Allegato 6*) si evince quanto segue:

- risultano evidenti difformità tra i grafici allegati alla Sanatoria e lo stato di fatto rilevato sui luoghi, per quanto attiene il piano seminterrato: <u>in luogo del garage rappresentato, è stato successivamente realizzato un ampliamento superficiale per la quasi totalità dell'impronta del soprastante appartamento, e i locali sono oggi adibiti a taverna/cantina a</u>

servizio della residenza. **È stato dunque attuato un Aumento di Superficie Non Residenziale con Cambio di Destinazione d'Uso da garage a cantina;**

- si evidenzia la realizzazione di un vano scala di collegamento tra piano terra e piano cantinato (in corrispondenza dell'originario vano lavanderia). **Si tratta di Opere di Manutenzione Straordinaria che hanno interessato parti strutturali dell'edificio (creazione foratura del solaio, ed inserimento di scala autoportante in ferro) che richiedono presentazione presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania;**

- è stato costruito un portico-tettoia addossato al prospetto nord del fabbricato, al piano terra. Il tipo di struttura realizzata non ha caratteristiche di precarietà e facile rimozione e pertanto potrebbero non rientrare tra i manufatti che possono essere dichiarati ai sensi della L.R.4/2003;

- allo stato attuale l'intero stabile è privo di Agibilità.

In merito alla eventuale definizione della pratica di sanatoria, va compreso se le attestazioni di versamento degli oneri concessori comprono l'intero dovuto dell'epoca; in ogni caso, va richiesta quantificazione esatta dell'eventuale congluaglio per le opere realizzate in difformità rispetto ai contenuti della pratica (ovvero il dovuto per l'aumento di Superficie Utile Non Residenziale al piano interrato e per la zona del portico al piano terra).

Infine, come già evidenziato ai precedenti punti "A" e "G", è stata rilevata l'occupazione da parte dei debitori di alcune particelle di terreno in capo ad altra proprietà - e precisamente gli appezzamenti agricoli identificati al N.C.T. al Foglio 1, Particella 1191 e Particella 1058 – attualmente prive di soluzioni di continuità con la porzione di area cortilizia pignorata al piano sottostrada.

Si rimanda al successivo punto "J" per le modalità di risoluzione delle difformità riscontrate.

J – VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

L'unità negoziale risulta oggetto di una pratica di sanatoria edilizia che, seppur ad oggi non definita, dovrebbe permettere l'applicazione delle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della

legge n. 47/1985. In particolare, per tutte le porzioni del fabbricato che sono state correttamente rappresetate nella Pratica n. 1821 si potrà ottenere il condono mediante eventuali integrazioni documentali e/o pagamenti che l'ufficio tecnico ritenesse dovuti; per la porzione del piano interrato interessato da ampliamento superficiale (sotto l'impronta dell'edifico, e quindi in assenza di ampliamento volumetrico del fabbricato), così come per il portico al pian terreno e la scala di collegamento tra piano terra e piano sottostrada, l'acquirente dovrà verificare con U.T.C. la possibilità di inserire i manufatti all'interno della pratica di Sanatoria in corso di definizione, e richiedere un calcolo a conguaglio degli oneri da versare in aggiunta a quelli già determinati. Essendo infatti stata depositata una perizia giurata attestante una consistenza diversa, l'ufficio tecnico potrebbe non accettare l'inserimento di nuovi manufatti. Nel caso in cui non fosse possibile far rientrare i citati manufatti nella pratica di sanatoria, gli stessi andranno "tombati".

Si procede di seguito ad una quantificazione approssimativa degli ulteriori oneri economici da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, nei due diversi casi prospettati, così da scegliere il più gravoso in favore di sicurezza.

CASO A

Qualora l'U.T.C. accetti la possibilità di far rientrare gli ulteriori locati ampliati/manufatti nella pratica di sanatoria, in base alla superficie degli stessi (S.u. e S.n.r.), in proporzione a quanto già quantificato in atti d'ufficio, si stimano oneri per ulteriori 7.000 euro.

Andrà poi calcolato un prezzo budjettario di circa 4.000 euro, per spese tecniche necessarie al completamento delle pratiche. Il totale della spesa, nel caso A) sarebbe pari a 11.000 euro.

CASO B

Qualora l'U.T.C. non accetti la possibilità di far rientrare gli ulteriori illeciti nella pratica di sanatoria, si dovrà provvedere alla tombatura delle porzioni di piano interrato non dichiarate nella pratica di sanatoria, con ripristino del garage originario, rimozione del vano scala e rifacimento della porzione di solaio rimossa per l'alloggio della scala. In questo caso, si stimano circa 11.500 euro per le opere di ripristino e per demolizioni/trasporto a rifiuto degli sfabbricidi prodotti. Andrà poi tenuto conto di un prezzo budjettario di circa 1.500 euro, per spese tecniche necessarie alle pratiche da presentare per la ricostituzione del solaio (in corrispondenza al foro scala). Il totale della spesa, nel caso B) sarebbe pari a 13.000 euro.

→ In definitiva, in favore di sicurezza, si considereranno 13.000 euro a detrarre dalla stima del valore di mercato dei beni per regolarizzazioni urbanistiche.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

***

Per quanto riguarda l'occupazione in assenza di titolo delle particelle di terreno in altra ditta al piano sottostrada (Particella 1191 e Particella 1058), l'eventuale acquirente dovrà procedere alla costruzione di una recinzione che le delimiti rispetto al terreno di stretta pertinenza dell'unità negoziale in esame. Per una recinzione di lunghezza pari a circa quindici metri lineari, di tipo base (realizzata, ad esempio, con muretto in blocchi di cemento da 30 cm e recinzione in paletti e rete), si stima un costo da sostenere di circa 1.500 euro.

A valle del ripristino tra i contenuti della sanatoria e lo stato di fatto, e una volta realizzata la recinzione a sud della particella di terreno pignorata, andrà operata la regolarizzazione catastale, mediante aggiornamento delle planimetrie catastali del compendio con pratica Docfa, e mediante pratica Prego per aggiornamento del tipo mappale. Il costo complessivo stimato è di euro 1.200,00 tra tasse e spese tecniche, che andranno detratte dal valore di stima di cui al punto M.

****

Riepilogando:

- per la regolarizzazione urbanistica delle difformità: 13.000 euro
- per realizzazione della recinzione a sud: 1.500 euro
- per regolarizzazioni ed oneri catastali: 1.200 euro

Gli oneri da affrontare complessivamente per la regolarizzazione del compendio - comprensivi di ammende e spese tecniche, ammonterebbero ad euro 15.700 €. La stima di cui al punto "M" verrà decurtata di tale somma.

K - ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (SI RIMANDA A TAL PROPOSITO ALLE RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO MOD. 4/REV)

I beni componenti l'unità negoziale sono occupati dai due debitori e dalla figlia.

L - ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato che ospita le Unità Immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, ubicato nel territorio comunale di Catania, frazione San Giovanni Galermo, in Via San Pietro Clarenza 108/E, consiste in un organismo edilizio destinato a civile abitazione, classificabile come *Tipo edilizio in Villino*, articolato su un livello fuori terra (*da FO-L1-6 a FO-L1-28*) ed un piano sottostrada attualmente accessibile sia dagli spazi esterni ed interni della residenza al piano terra, che da scivola carrabile con ingresso dalla strada (*da FO-L1-29 a FO-L1-68*). L'edificio risulta identificato al N.C.T del Comune di Catania, Sezione "San Giovanni Galermo", al Foglio 1, Particella 903, Ente Urbano, Superficie 476 mq (*cfr. estratto di mappa in Allegato 7*). La particella di terreno, dal punto di vista catastale, confina:

- a nord-est con Via San Pietro Clarenza (traversa)

- lungo i restanti confini con altri fabbricati e/o spazi esterni in capo a terzi non pignorati, e precisamente con mappali 322, 1191, 1058, 523.

Dal punto di vista strutturale l'edificio presenta scheletro in cemento armato, e solai laterocementizi.

In sede di accertamento catastale, emerge che il fabbricato complessivamente ospita 2 unità immobiliari, una di categoria catastale "A" (p.t.), l'altra di categoria "C" (p.s.).

L'edificio non satura totalmente il lotto ove è avvenuta l'edificazione, e tutti i prospetti del fabbricato si affacciano su aree esterne pertinenziali, ovvero terrazzamenti, aree cortilizie, scivola carrabile, balconi, complessivamente individuati in catasto come "area urbana" e "B.C.N.C." (*cfr. da FO-L1-7 a FO-L1-9 e da FO-L1-58 a FO-L1-76*).

Il tessuto urbano in cui è ricompreso il lotto si presenta sfrangiato, di forma irregolare (*cfr. FO-L1-3*), a nord della sede carrabile principale di Via San Pietro Clarenza (SP88), e ad ovest di Via Marcellino Giuseppe (*FO-L1-4*).

Dal punto di vista urbanistico si tratta di un zona a nord ovest della frazione di San Giovanni Galermo e a sud-est del comune di San Pietro Clarenza (*FO-L1-1, FO-L1-2*).

Complessivamente si tratta di una zona caratterizzata per lo più da immobili appartenenti al medesimo tipo edilizio e con analoghe peculiarità qualitative/architettoniche, e dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

Nel complesso, al N.C.E.U. del Comune di Catania i beni che compongono l'unità negoziale sono così identificati:

Civile Abitazione - identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 688,18.

Garage (OGGI AMPLIATO E TRASFORMATO IN CANTINATO) - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 127,82.

Area Urbana - identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Categoria F/1, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 0,00.

B.C.N.C. – Partita Speciale A - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 1.

Per quanto riguarda i confini fisici riscontrati sui luoghi, si evidenzia totale mancanza di recinzione lungo il confine sud, ovvero tra il mappale 309 (pignorato) e le limitrofe particelle 1191 e 1058 (*cfr. FO-L1-4, FO-L1-63, FO-L1-64*), che allo stato attuale vengono fruite (in assenza di titolo) unitamente agli spazi esterni di pertinenza al compendio.

Descrizione Generale dell'Unita' Negoziale

Spazi esterni pertinenziali e prospetti

Per quanto riguarda i prospetti del fabbricato, si presentano rifiniti in intonaco civile di colore bianco ghiaccio (*FO-L1-59, FO-L1-66, FO-L1-74*). Solo al piano terra, lungo i prospetti nord, ovest e sud, è presente una zoccolatura lapidea, alta di rivestimento (*FO-L1-67, FO-L1-72, FO-L1-75*). I balconi presenti sono rivestiti con pavimento in Klinker di colore marrone e risultano dotati di ringhiera in ferro priva di tinteggiatura (*FO-L1-75 FO-L1-76*). La pavimentazione dell'area terrazzata al piano terra è realizzata con piastrelle in Klinker di colore grigio e i gradini di accesso alla scivola, unitamente ai pilastri di sostegno della tettoia, sono rivestiti in mattoncini di cotto (*FO-L1-70, FO-L1-72*). La tettoia presenta struttura di sostegno lignea, e manto in tegole di laterizio (*FO-L1-71*).

Infine, sia la scivola carrabile che l'area cortilizia al piano interrato sono rifinite in cemento e prive di rivestimento (*FO-L1-57, FO-L1-61*), così come anche il vialetto al piano terra che costeggia il prospetto est dello stabile (*FO-L1-73, FO-L1-74*).

Appartamento

L'appartamento oggetto di Procedura Esecutiva è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 688,18 (*cfr. Allegato 7*).

L'accesso al bene, situato al primo terra dello stabile, avviene da Via San Pietro Clarenza, mediante area esterna terrazzata, per circa 30 metri quadrati coperta da una tettoia (*da FO-L1-4 ad FO-L1-8*). Tramite un portoncino (*FO-L1-9*) si accede ad un ingresso (*FO-L1-9, FO-L1-10*) e ad un corridoio contiguo (*FO-L1-15*), che distribuisce un locale cucina (*FO-L1-11, FO-L1-12*), un vano attualmente adibito a cameretta/sgombero (*FO-L1-13, FO-L1-14*) un servizio igienico (*FO-L1-16, FO-L1-17*), una camera da letto matrimoniale (*da FO-L1-18 a FO-L1-21*), un soggiorno (*da FO-L1-22 a FO-L1-24*), un ripostiglio (*FO-L1-25, FO-L1-26*), ed una camera da letto doppia (*FO-L1-27, FO-L1-28*). Infine, in fondo al corridoio (*FO-L1-29*), in luogo dell'originaria lavanderia si trova il corpo scala di accesso ai sottostanti locali al piano cantinato (*da FO-L1-30 a FO-L1-35*).

L'altezza utile interna dei vani principali è di circa 3,00 ml.

Ad eccezione del serivizio igienico, del rispostiglio e della stanza da letto padronale, in tutti gli ambienti interni è presente un pavimento in gres di colore marrone chiaro, con inserti romboidali di tono più scuro (*FO-L1-12, FO-L1-27*). Nel servizio igienico, i pavimenti sono in piastrelle maiolicate di colore verde e rivestimenti a fondo bianco con decori bianco/verde (*FO-L1-16*). Nel ripostiglio la pavimentazione è di colore verde (*FO-L1-25*), mentre nella camera matrimoniale di colore marrone scuro (*FO-L1-18*).

Gli infissi interni presenti sono in legno color noce scuro (FO-L1-15). Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco (FO-L1-11, FO-L1-18), con sistema di oscuramento a persiana (FO-L1-66).La finitura delle pareti interne è in parte realizzata con idropittura (a tinte sia tenui che forti), ed in parte con materiali decorativi (con effetti che richiamano lo stucco veneziano).

Cantinato (ex garage)

Il garage oggetto di Procedura Esecutiva - oggi cantinato a servizio della residenza soprastante - è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 127,82 (*cfr. Allegato 7*).

Esiste un accesso al bene, che risulta situato al primo interrato dello stabile, direttamente da Via San Pietro Clarenza, mediante scivola carrabile e attraversando le aree cortilizie esterne a servizio dello stabile (*da FO-L1-56 a FO-L1-71*).

In alternativa, la taverna è fruibile direttamente dalla residenza, mediante un vano scala appositamente realizzato (*da FO-L1-30 a FO-L1-37).* La scala presente è in ferro, priva di rivestimento dei gradini. Il piano cantinato si articola in tre locali ed un servizio igienico. Il locale principale (che in parte comprende l'ex garage, in parte rappresenta un'espansione dello stesso – *cfr. Allegato 8*) presenta piano di calpestio caratterizzato da quote variabili (*da FO-L1-36 a FO-L1-39 e da FO-L1-42 a FO-L1-44*); esso distribuisce nel complesso i locali minori, ovvero un vano adibito per lo svago (*da FO-L1-39 a FO-L1-42*), un servizio igienico (*da FO-L1-43 a FO-L1-47*) ed un locale di sgombero con affaccio sul vano attrezzato con il biliardo (*da FO-L1-48 a FO-L1-53).* L'altezza utile interna dei vani varia tra 3,50 e 2,10 ml, a seconda delle zone descritte (*FO-L1-37, FO-L1-42, FO-L1-50).*

Ad eccezione del serivizio igienico – che presenta pavimenti e rivestimento di colore grigio, con piccoli campi bianchi (*FO-L1-47*) - è presente negli altri locali un pavimento in gres di colore bianco sporco (*FO-L1-37, FO-L1-39, FO-L1-49*). I gradini che collegano i vari dislivelli ed i muretti presenti sono rivestiti in marmo (*FO-L1-43*).

L'unico infisso interno presente è quello del servizio igienico, in legno tamburato color noce chiaro (*FO-L1-46*). Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco (*FO-L1-47, FO-L1-41*), mentre l'infisso di accesso dalla scivola carrabile è un portone di sicurezza in ferro (*FO-L1-55, FO-L1-56*). La finitura delle pareti interne è in parte realizzata con idropittura a tinte sia tenui che forti (*FO-L1-40, FO-L1-51*), ed in parte con materiali decorativi (*FO-L1-54, FO-L1-55*).

****

Lo stato conservativo generale dell'intera unità immobiliare è mediocre.

La dotazione impiantistica dell'appartamento e del cantinato consiste in impianto idrico, elettrico di tipo base, e necessita di opere di adeguamento alle vigenti normative. È stato stimato un importo di **euro 2.300,00 circa per una revisione dell'impianto elettrico esistente** che garantisca i requisiti minimi previsti dalle vigenti normative, e che verranno detratti alla stima di cui al punto "M".

****

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 231,06 metri quadrati.

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dagli ambienti residenziali al piano terra – pari a *138 metri quadrati lordi* – e di opportune decurtazioni percentuali agli accessori a

servizio della residenza non collegati ai vani principali (cantinato), e alle superfici di ornamento incluso portico/tettoia. Segue il calcolo nel dettaglio.

- Terrazzamento al pian terreno completo di portico/tettoia, esteso circa 120 metro quadrati: *calcolato in ragione del 35% applicata fino a 25 mq, e l'eccedenza calcolato al 10%: (25*0,35) + (95*0,1) = 18,25 metri quadrati commerciali.*
- Superfici di ornamento: balconi di pertinenza (*Piano Terra e Piano Sottostrada*), di complessivi 47 metri quadrati: *calcolati in ragione del 25% applicata fino a 25 mq, e l'eccedenza calcolato al 10%: (25*0,25) + (22*0,10) = 8,45 metri quadrati commerciali.*
- Cantina/Taverna abitabile, collegata ai vani principali, estesa circa 120 mq lordi: *calcolata in ragione del 50% → 120*0,50 = 60,00 metri quadrati commerciali.*
- Superfici di ornamento: cortili di pertinenza a villini per complessivi 218 metri quadrati: *calcolati in ragione del 10% applicata fino a 25 mq, e l'eccedenza calcolato al 2%: (25*0,1) + (193*0,02) = 6,36 metri quadrati commerciali.*

M - DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO; TENGA CONTO ALTRESÌ DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO TALE RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15 ED IL 20 % DEL VALORE STIMATO

Per la determinazione del valore di stima del complesso immobiliare e delle aree esterne a servizio di esso verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo (basato sul prezzo medio di mercato con cui recentemente sono stati compravenduti beni analoghi a quelli in esame), il secondo mediante il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del compendio esaminato. **La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 231,06 metri quadrati.**

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

La scrivente, dall'analisi di mercato del comprensorio in riferimento a complessi produttivi simili a quello pignorato, ha dedotto un prezzo medio alla base delle più recenti compravendite. Detto prezzo oscilla - nella zona in esame *(Zona Suburbana: S. G. Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S. Giovanni, Macello*), per beni in stato di conservazione normale, tra 430 euro/mq e 900 euro/mq; **il prezzo applicato, ritenuto congruo in base alle caratteristiche dei beni in esame, è pari a 780 euro/mq**.

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare all'unità negoziale i seguenti coefficienti di merito (in considerazione dello stato di conservazione mediocre):

- Caratteristiche Posizionali	0,90
- Caratteristiche Proprie	0,90
- Immobile in buono stato	0,75
- Luminosità, panoramicità	0,85
- Caratteristiche Tecnologiche	0,85
- Stato di Conservazione/vetustà	0,75

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,833

V_1 = 780 €/MQ * 231,06 MQ * 0,833 = € 150.128,92

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima del complesso produttivo in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata ed alla tipologia edilizia - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni. Dagli accertamenti effettuati è risultato che per immobili simili a quelli in esame - in riferimento alla superficie commerciale, ed in stato conservativo normale - il prezzo di locazione oscilla tra 2,0 euro/mq/mese ed 3,50 euro/mq/mese; **il prezzo che la scrivente ritiene opportuno applicare, dato lo stato di conservazione mediocre dei beni in esame, è pari ad 2,70 euro/mq/mese**.

Prezzo annuo dei fitti: 2,70 €/mese/mq x **231,06** mq x 12 mesi=**7.486,34 €/anno**

V_2 = 7.486,34 € * 0.80*100/3,10= € 193.195,87

(dove 0,80= coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

*****

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

V_{medio} = (150.128,92+193.195,87) / 2 € = € 171.662,39

A detto valore vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione comunali e catastali, di cui al Punto "J", che sono state sommariamente quantificate in **€ 15.700**, ed i costi per una dotazione ed un adeguamento minimo di alcune componenti impiantistiche di cui al Punto "L", che ammonterebbero a circa **2.300,00**.

$$V^{I}_{mercato} = € 153.662,40$$

Detto valore va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti

$$V_{FINALE\ LOTTO} = € 130.613,04$$

ed in c.t. **€ 130.000,00**

(diconsi eurocentotrentamila/00)

N - INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

*** LOTTO UNICO ***

O - ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Per il rilievo fotografico dell'unità negoziale si rimanda all'Allegato 3 (*Imm. da FO-L1-1 a FO-L1-76*).

P - ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

La quota in capo a ciascun debitore è pari ad 1/2 del diritto di proprietà.

Q - NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

L'unità negoziale rappresenta un bene divisibile in natura; tuttavia, il pignoramento ha interessato la totalità delle quote proprietarie, pari ad 1/2 in capo a ciascun debitore. Pertanto non appare ragionevole e necessaria alcuna divisione in natura.

IL C.T.U.
Ing. Anna Ursida

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

3.Elenco Allegati

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico

ALLEGATO 2 - Guramento

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 - Documenti Tecnici e Pratiche Comunali

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali Visionati e/o richiesti

ALLEGATO 8- Planimetrie dell'unità negoziale

ALLEGATO 9- Corrispondenza Ufficiale alle parti

ALLEGATO 10 – Certificato di Residenza dei debitori

ALLEGATO 11 –Atto di Compravendita del 28/01/2008

ALLEGATO 12 –Visura catastale dei terreni indebitamente occupati (N.C.T. Foglio 1, Part.lle 1191 e 1058)

IL C.T.U.
Ing. Anna Ursida