



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*

Giudice Dott. ssa F. Gallucci

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Proc. Esecutiva Immobiliare N. 28/2016 R.G.**

Promossa da: *IRFIS - Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia S.p.A.*

*Elenco elaborati:*

- ✓ **Consulenza Tecnica d'Ufficio**
- ✓ *Allegati*
- ✓ *Parcella onorario e spese*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Paternò, lì 28/06/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio di ingegneria



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*

Giudice Dott. ssa F. Gallucci

**Relazione Tecnica d'Ufficio del C.T.U. Dott. Ing. Maria Antonella Longo nella  
proc. Esecutiva immobiliare n. 28/2016 R.G. promossa da IRFIS - Finanziaria per  
lo Sviluppo della Sicilia S.p.A.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>9</b>
<b>3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>10</b>
<b>4. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI</b>	<b>13</b>
<b>5. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO</b>	<b>15</b>
<b>6. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI</b>	<b>16</b>
<b>7. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO</b>	<b>16</b>
<b>8. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>17</b>
<b>9. PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE</b>	<b>19</b>
<b>10. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE</b>	<b>23</b>
<b>11. CONCLUSIONI</b>	<b>34</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1. PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 28/2016 R.G., il Giudice Dott. ssa F. Gallucci nominava la sottoscritta dott. Ing. Maria Antonella Longo iscritta al n. A5174 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e al n. 1407 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, con il mandato:

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

***b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***

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

***d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;***

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

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

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

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

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

j. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa

in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia



ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.);

r. elenchi ed 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

stato d'uso, la manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto, altresì, della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

v. 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;

w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomodata divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente".

Il G.E. concedeva alla scrivente giorni 120 dal giuramento di incarico, per il deposito della relazione peritale; fissava, altresì, la data dell'udienza al 21/09/2017 per la determinazione delle modalità di vendita successivamente al deposito della relazione.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 03/04/2017, ore 9:30, a seguito di avviso con raccomandata A.R. spedita all'esecutato in data 21/03/2017 e a p.e.c. alle parti costituite in data 21/03/2017.

In data stabilita 03/04/2017 la scrivente si è recata in Catania, Via delle Medaglie D'Oro n. 6, e alle ore 9:30 hanno avuto inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza, oltre del sottoscritto CTU, dell'amministratore della ditta esecutata e proprietaria per la quota di 1/1 dei fabbricati oggetto di esecuzione (Vedasi Verbale di sopralluogo allegato D).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. B), redigendo altresì la planimetria dei fabbricati oggetto di esecuzione (all. C), richiedendo le visure catastali e planimetrie catastali (all. A), acquisendo la documentazione relativa alla conformità urbanistica "Licenza di



*Costruzione Edile*” n. 73 prot. 2114/69 rilasciata dal Comune di Catania il 29/01/1969 (all. F); e successiva variante *“Licenza di Costruzione Edile”* n. 378 prot. 9290/70 rilasciata dal Comune di Catania il 09/07/1970 (all. G); *Abitabilità* rilasciata dal Comune di Catania il 09/03/1971 (all. G); Progetto Prevenzione incendi pratica n. 5230 e relativo *Certificato di Prevenzione Incendi* del 27/06/1978 (all. H); visure ipotecarie (all. I), e titoli di proprietà (all. E).

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

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

Il CTU effettuava, altresì, per completezza d’indagine, richiesta di accesso in atti, in data 13/04/2017, indirizzata alla Direzione Urbanistica del Comune di Catania al fine di prendere visione e rilascio copie di eventuali progetti di frazionamento o fusione, asseveramenti modifiche interne e pratica antincendio nonché, in data 04/05/2017, richiesta indirizzata alla Direzione Urbanistica Servizio Condono Edilizio ed Antiabusivismo allo scopo di visionare e avere copia di eventuali pratiche presentate ai predetti uffici per gli immobili oggetto di esecuzione; tuttavia alla data odierna il CTU non ha avuto alcun riscontro a tali richieste (*Vedasi Allegato L*).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

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



1. *Immobile sito in Via delle Medaglie d'Oro 6 – Catania, piano S/1, riportato nel Catasto di Catania al foglio 69, particella 18826, sub 26, categoria C/2, mq 1850 confinante con proprietà ■ proprietà Eredi ■ terrapieno in Via delle Medaglie d'Oro, salvi più esatti odierni confini;*
2. *Immobile sito in Via delle Medaglie d'Oro 6 – Catania, piano S/2, riportato nel Catasto di Catania al foglio 69, particella 18826, sub 26, categoria C/2, mq 1850 confinante con proprietà ■ proprietà Eredi ■ terrapieno in Via delle Medaglie d'Oro, salvi più esatti odierni confini;*
3. *Immobile sito in Via delle Medaglie d'Oro 6/C-D – Catania, piano T, riportato nel Catasto di Catania al foglio 69, particella 18826, sub 2, categoria C/1, mq 60, confinante con proprietà ■ cortile, Via delle Medaglie d'Oro, salvi più esatti odierni confini;*
4. *Immobile sito in Via delle Medaglie d'Oro 6/E-F – Catania, piano T, riportato nel Catasto di Catania al foglio 69, particella 18826, sub 3, categoria C/1, mq 45, confinante con proprietà ■ cortile, Via delle Medaglie d'Oro, salvi più esatti odierni confini.*

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

*3.1 Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra sub 2.*

L'unità immobiliare in oggetto, con accesso dal civico 6 D di Via delle Medaglie d'Oro in Catania, fa parte di un complesso immobiliare con tipologia in linea, composto da edificio multipiano con struttura portante in cemento armato.

La bottega oggetto di esecuzione, ubicata al piano terra, si compone di un locale e servizio igienico; la stessa risulta dotata di un vano scala di



collegamento con il locale deposito ubicato al primo piano sottostrada.  
(vedasi planimetria allegato C).

L'unità immobiliare versa in buono stato conservativo, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica; la porta d'ingresso e la porta fissa sono realizzate in ferro e vetro, la finestra del wc in ferro, le porte interne sono in legno.

L'immobile ha un superficie utile netta di circa mq 41,50, di cui locale bottega 39,60, bagno mq 1,90, oltre 10,80 mq del vano scala per un totale di 52,30 mq; lo stesso risulta dotato di impianto idrico ed elettrico.

*3.2 Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra sub 3.*

La bottega oggetto di esecuzione, ubicata al piano terra, si compone di un locale e ripostiglio.

L'unità immobiliare versa in buono stato conservativo, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica; le porte fisse esterne sono in ferro e vetro, le porte interne sono in legno.

L'immobile ha un superficie utile netta di circa mq 38,35, di cui locale bottega 34,10 e ripostiglio 4,25 mq; lo stesso risulta dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare in oggetto indicata con il subalterno 3 risulta essere attigua a quella precedentemente descritta ed indicata con il subalterno 2. Tale unità immobiliare sebbene distinta catastalmente, risulta essere di fatto fusa con la bottega attigua; in particolare l'accorpamento è stato realizzato mediante l'abbattimento della parete in comune tra le due botteghe.

Inoltre, l'ingresso a tali botteghe avviene mediante un unico ingresso ubicato in una delle due unità (sub. 2), al civico 6 D, essendo l'altra (sub. 3) dotata di



due ampie porte-vetrine fisse e pertanto sprovvista di accesso diretto dalla sede stradale di Via delle Medaglie d'Oro. (vedasi planimetria allegato C).

3.3 Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2 sub 26.

L'unità immobiliare in oggetto, con accesso diretto sia dal civico 6 di Via delle Medaglie d'Oro in Catania mediante due differenti entrate attraverso due rampe di ingresso, consta di un deposito articolato su due livelli, il primo piano sottostrada e il secondo piano sottostrada; il deposito ubicato al primo piano sottostrada risulta connesso direttamente alle botteghe mediante un vano scala di collegamento.

L'unità immobiliare deposito al primo piano sottostrada ha una superficie utile calpestabile di circa 1.722,00 mq di cui 7,05 mq destinato a servizi igienici con altezza utile di 3,90 m; lo stesso risulta dotato di impianto idrico, elettrico e antincendio con annesso locale tecnico; il deposito ubicato al secondo piano sottostrada ha una superficie utile di circa 921,00 mq con altezza utile di 3,50 m per un totale complessivo di 2.643,00 mq.

Al primo piano cantinato, in prossimità dell'area servizi, è stata realizzata una area uffici mediante la posa in opera di tramezzi; inoltre, in alcune parti del deposito sono state ubicate delle pareti movibili ai fini espositivi con stand espositivo centrale; detto immobile risulta rifinito con pavimentazione in ceramica e controsoffitto, le pareti sono intonacate e dotate di coloritura.

In alcune parti dell'immobile, in particolare nel locale deposito attigua l'area uffici, il solaio di interpiano presenta area con distacco dell'intonaco e fratturazione delle pignatte.

Il secondo piano cantinato, destinato anch'esso a deposito, collegato al primo piano cantinato attraverso scivola interna, risulta essere utilizzato allo stato attuale come deposito di materiali di risulta; esso risulta sprovvisto di

pavimentazione e di finitura delle pareti. Alla data delle operazioni peritali anche la parte dell'immobile ubicato al secondo piano sottostrada presentava condizioni di degrado consistenti nel distacco dell'intonaco in alcune parti del soffitto e fatturazione delle pignatte nonché presenza di macchie di umido dovute ad infiltrazioni d'acqua.

#### 4. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI

4.1 *Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra sub 2.*

*Dati Catastali:* In riferimento alla identificazione dei dati catastali dell'immobile, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania in ditta alla parte eseguita, al foglio 69 part. 18226, sub 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 49 mq, superficie catastale 58 mq, per proprietà 1/1.

L'immobile risulta confinante a Nord con la bottega stessa ditta subalterno 3, a Sud con la bottega di proprietà ■■■■ o aventi causa, ad Est con cortile, ad Ovest con Via delle Medaglie D'Oro.

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

La superficie utile netta è di circa 52,00 mq; l'altezza utile 2,80 m.

Dal confronto della planimetria catastale con i rilievi eseguiti durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente emerge che; la stessa risulta dotata di un vano scala di collegamento con il locale deposito ubicato al primo piano sottostrada; inoltre, risultano eliminate due pareti nell'area antistante ai servizi igienici.

Tali variazioni non risultano urbanisticamente regolarizzate.

4.2 *Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra sub 3.*

*Dati Catastali:* In riferimento alla identificazione dei dati catastali dell'immobile, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania in ditta alla parte esecutata, al foglio 69 part. 18226, sub 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 38 mq, superficie catastale 41 mq, per proprietà 1/1.

L'immobile risulta confinante a Nord con androne dello stabile, a Sud con la bottega stessa ditta subalterno 2, ad Est con proprietà ■ o aventi causa, ad Ovest con Via delle Medaglie D'Oro.

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

La superficie utile netta è di circa 38,00 mq; l'altezza utile 2,80 m.

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere attigua a quella precedentemente descritta; tale unità immobiliare benché distinta catastalmente, risulta essere accorpata attraverso la rimozione della parete in comune tra le due botteghe.

Tali variazioni non risultano urbanisticamente regolarizzate.

4.3 *Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2 sub 26.*

*Dati Catastali:* In riferimento alla identificazione dei dati catastali dell'immobile, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania in ditta alla parte esecutata, al foglio 69 part. 18226, sub 26, categoria C/2, classe 2, consistenza 2.566 mq, per proprietà 1/1.



L'immobile risulta confinante a Nord con proprietà L e terrapieno del cortile, a Sud con Via Curia, ad Est con proprietà eredi ■■■ ad Ovest con terrapieno di Via delle Medaglie D'Oro.

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

Al primo piano cantinato, in prossimità dell'area servizi, è stata realizzata una area uffici mediante la posa in opera di tramezzi; inoltre, in alcune parti del deposito sono state ubicate delle pareti movibili ai fini espositivi con stand espositivo centrale.

Tali variazioni non risultano urbanisticamente regolarizzate.

## **5. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO**

*5.1 Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra sub 2.*

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra sub 3.*

Le unità immobiliari sono di proprietà del debitore esecutato nella misura del 1/1; allo stato attuale gli immobili risultano occupate dalla parte esecutata ed adibite a botteghe.

*5.2 Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2 sub 26.*

L'unità immobiliare è di proprietà del debitore esecutato nella misura del 1/1; allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata ed adibito a deposito.



## **6. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

6.1. *Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra sub 2.*

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra sub 3.*

*Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2 sub 26.*



Dagli accertamenti condotti dalla scrivente e dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione emerge che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita del 29/01/2002 ai rogiti del dott. Barbaro Las Casas, notaio in Catania, Rep. N. 76634, raccolta n. 17629, registrato a Catania in data 15/02/2002.

## **7. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO**

7.1. *Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra, sub 2.*

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra, sub 3.*

*Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2, sub 26.*

- *Iscrizione del 21/01/2003 - Registro Particolare 214 Registro Generale 2561 Pubblico Ufficiale MARSALA ANTONIO Repertorio 36174 del 16/01/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.*

- *Trascrizione del 03/02/2016 - Registro Particolare 2908 Registro Generale 3887 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 13763 del*



28/12/2015. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (Vedasi allegato I).

## 8. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

8.1. *Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra, sub 2.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (Vedasi allegato F,G), emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di "Licenza di Costruzione Edile" n. 73 prot. 2114/69 rilasciata dal Comune di Catania il 29/01/1969 (all. F); e successiva variante "Licenza di Costruzione Edile" n. 378 prot. 9290/70 rilasciata dal Comune di Catania il 09/07/1970 (all. G); *Abitabilità* rilasciata dal Comune di Catania il 09/03/1971 (all. G) relativa alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da case in linea.

Dal confronto della planimetria di progetto in variante (Vedasi allegato G), nonché la planimetria catastale (Vedasi allegato A), con la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti emergono delle difformità.

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente emerge che la bottega risulta dotata di un vano scala di collegamento con il locale deposito ubicato al primo piano sottostada; inoltre, sono state apportate modifiche interne consistenti nella eliminazione di alcune pareti nell'area in prossimità dei servizi igienici.

8.2. *Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra, sub 3.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (*Vedasi allegato F,G*), emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di "Licenza di Costruzione Edile" n. 73 prot. 2114/69 rilasciata dal Comune di Catania il 29/01/1969 (all. F); e successiva variante "Licenza di Costruzione Edile" n. 378 prot. 9290/70 rilasciata dal Comune di Catania il 09/07/1970 (all. G); *Abitabilità* rilasciata dal Comune di Catania il 09/03/1971 (all. G) relativa alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da case in linea.

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente emerge che la bottega in oggetto risulta essere attigua a quella precedentemente descritta; tale unità immobiliare benché distinta catastalmente, risulta essere accorpata attraverso la rimozione della parete in comune tra le due botteghe nonchè nel vano ripostiglio.

*8.3 Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2, sub 26.*

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (*Vedasi allegato F,G*), emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di "Licenza di Costruzione Edile" n. 73 prot. 2114/69 rilasciata dal Comune di Catania il 29/01/1969 (all. F); e successiva variante "Licenza di Costruzione Edile" n. 378 prot. 9290/70 rilasciata dal Comune di Catania il 09/07/1970 (all. G); *Abitabilità* rilasciata dal Comune di Catania il 09/03/1971 (all. G) relativa alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da case in linea.

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente emerge che nel deposito ubicato al primo piano cantinato, in prossimità dell'area servizi, è



stata realizzata una area uffici attraverso la posa in opera di tramezzi; inoltre, in alcune parti del deposito sono state ubicate delle pareti ai fini espositivi con stand espositivo centrale; si riferisce, altresì che il deposito è collegato mediante un corpo scala all'unità immobiliare sovrastante adibita a bottega; inoltre è stato realizzato un locale tecnico attraverso la posa in opera di tramezzi in laterizio nonché realizzazione di aperture con porte antincendio; nel deposito al piano secondo cantinato sono state collocate delle pareti in mattoni forati in cemento, è stato realizzato, altresì, un ripostiglio in una porzione di area di terrapieno sottostante la scivola attiguo la parete perimetrale lato est della unità immobiliare al secondo piano cantinato.

Dagli accertamenti condotti dalla scrivente presso il Comune di Catania non vi è prova che siano state presentate eventuali pratiche edilizie o domande di condono per tali difformità, in quanto, le richieste di accessi in atti presentate dal sottoscritto CTU, alla data odierna non sono state evase (*Vedasi allegato L*).

Pertanto, nel seguito verranno indicate le procedure da eseguire per la regolazione delle modifiche apportate alle unità immobiliari.

## **9. PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE**

9.1. *Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra, sub 2.*

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra, sub 3.*

*Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2, sub 26.*



Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Catania (Vedasi allegati F, G, L), e dalle dichiarazioni riportate in seno all'atto di compravendita del 29/01/2002 (Vedasi allegato E), si riferisce che: "..... la parte venditrice dichiara che l'edificio di cui fa parte quanto con quest'atto compravenduto è stato costruito giusta progetto approvato il 29.1.1969 n. 73 e successiva variante del 9.7.1970 n. 378".

Dal confronto degli elaborati progettuali di progetto in variante (Vedasi allegato G), e gli elaborati riferiti allo stato dei luoghi sulla scorta dei rilievi eseguiti emergono delle difformità; le due botteghe attigue risultano di fatto fuse in un'unica unità immobiliare attraverso la rimozione di una parete perimetrale in comune tra le due botteghe. Dette unità risultano altresì collegate al deposito del piano sottostante; in particolare il locale deposito è stato collegamento ai locali bottega mediante la realizzazione di opere strutturali consistenti nella posa in opera di una scala con struttura in acciaio con gradini di marmo previa rimozione di una porzione di solaio.

Una delle due unità immobiliari adibita a bottega (sub. 2), nelle attuali condizioni presenta, inoltre, rispetto alla planimetria catastale, delle variazioni di distribuzione interna consistente nella rimozione di due pareti ortogonali nell'area antistante i servizi igienici (Vedasi allegati A, C).

La procedura per la regolarizzazione delle opere eseguite consiste nella presentazione di una pratica S.C.I.A. in sanatoria ai fini dell'accorpamento delle unità immobiliari nonché ai fini della regolarizzazione delle opere già eseguite ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380 del 6/6/2001, recepito dall'art. 10 dalla L.R. 16 del 10/08/2016. Ai sensi del comma 1 "Sono realizzabili mediante segnalazione di inizio attività gli interventi non riconducibili agli art. 3 e 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente".

In particolare, l'intervento in oggetto riguarda una manutenzione straordinaria con opere strutturali definita con l'articolo 3 del D.P.R. 380 del



6/6/2001 (Definizione degli interventi edilizi), comma 1, " Ai fini del presente testo unico si intendono per: b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso....."

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico emerge che le difformità rilevate non hanno determinato aumento di volume dell'immobile né variazione di sagoma.

L'accorpamento delle unità immobiliari riguarda la fusione delle due botteghe attigue nonché del deposito ubicato al primo piano sottostrada, collegato a sua volta come da elaborati progettuali al deposito ubicato al secondo piano sottostrada mediante scivola interna, inteso come deposito di pertinenza della bottega senza cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione ammonta, per il Comune di Catania, allo 1,50% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere già eseguite che consistono nella demolizione di una porzione di solaio in comune tra il piano terra e il primo piano cantinato, posa in opera di scala con struttura in acciaio nonché rimozione della parete in comune tra le due botteghe attigue.

Sono state posati in opera, altresì, dei tramezzi ai fini della realizzazione di un'area uffici nel deposito ubicato al primo piano cantinato, in prossimità dell'area servizi; tale area, può essere utilizzata ai fini esclusivi di deposito in quanto la destinazione d'uso ad uffici risulta incompatibile in un immobile adibito a deposito; è da effettuare, altresì, il versamento di Euro 51,65 per Diritti di Segreteria (Vedasi allegati M).



L'importo delle opere eseguite è di circa € 27.000,00 (Vedasi allegati M), pertanto, eseguendo i calcoli, il costo di costruzione è pari a:

$$A = € 27.000,00 \times 1,50\% = € 405,00$$

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, strutturali e relazione tecnica nonché pratica catastale per la regolarizzazione delle planimetrie da redigere pari a circa € 2.500,00, per un importo complessivo di circa € 2.956,65.

In alternativa, risulta possibile il ripristino dello stato dei luoghi originario nelle condizioni iniziali, prima della effettiva fusione delle originarie unità immobiliari, mediante degli interventi di demolizione delle opere difformi rispetto a quelle previste nel progetto approvato ed in particolare attraverso la rimozione della scala di collegamento tra le botteghe e il piano cantinato, il ripristino del locale servizio igienico allo stato attuale adibito a ripostiglio nella bottega indicata al sub. 3, il rifacimento della porzione di solaio precedentemente eliminato, la demolizione delle pareti dell'area uffici del deposito al piano primo cantinato, le pareti intermedie in mattoni ubicate al piano secondo cantinato, la chiusura dell'accesso al ripostiglio realizzato nel piano medesimo, la posa in opera della parete in comune tra le due botteghe al piano terra nonché delle pareti all'interno di esse eliminate.

Anche in questo caso, è necessaria la presentazione di una pratica S.C.I.A. ai fini dell'indicazione delle opere da eseguire ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380 del 6/6/2001, recepito dall'art. 10 dalla L.R. 16 del 10/08/2016.

Il costo di costruzione ammonta allo 1,50% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere eseguite.

L'importo delle opere eseguite è di circa € 10.200,00 (Vedasi allegati M), pertanto, eseguendo i calcoli, il costo di costruzione è pari a:

$$A = € 10.200,00 \times 1,50\% = € 153,00$$

E' da effettuare, altresì, il versamento di Euro 51,65 per Diritti di Segreteria.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, strutturali e relazione tecnica nonché pratica catastale per la regolarizzazione delle planimetrie da

redigere pari a circa € 2.500,00, per un importo complessivo di circa € 2.704,65 (Vedasi allegati M).

## 10. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE



**10.1** Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra, sub 2.



Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

### 10.1.1 Stima col metodo comparativo

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



#### Determinazione della superficie commerciale (S<sub>comm</sub>)

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con le altre unità immobiliari saranno computate al 50%. Effettuando i calcoli si ottiene:



$S_{calpest.} = \text{bottega (39,60 mq)} + \text{w.c. (1,90 mq)} = 41,50 \text{ mq}$



$S.comm = Scalpest. + inc. muri int. + perim. 50\% + vano scala = 41,50 + 0,14 + 6,90 + 10,80 = 59,34 \text{ mq}$

### Determinazione del coefficiente di merito (K)

Locale bottega

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
100%

Stato locativo	Unità occupata	-10%
Con accesso strada	Piano terra	0%
Stato di conservazione	Buono stato	+10%
Luminosità	Luminoso	+10%
Esposizione e vista	Esterna	0%
Edificio 20-40 anni	Condizione normale	0%
Posizione	Semicentrale	0%

K = 110%

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

Facendo riferimento un indagine di mercato presso gli operatori di zona e considerate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore V€/mq = 1.400,00 €/mq

In definitiva si ottiene

$Vm1 = 59,34 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 91.383,60$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 10.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate emerge un valore di locazione pari a circa 5,00 €/mq\* mese, riferito ad un deposito e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 59,00.

Valore di locazione annuo: mq 59,00 x € /mq x mese 5,00 \* 12 = € 3.540,00

Spese complessive annue pari al 25%

$S = € 3.540,00 \times 0,25 = € 885,00$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 3.540,00 - € 885,00 = € 2.655,00$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3,00\%$

Valore unità:

$V = € 2.655,00 / 3,00\% = € 88.500,00$

### 10.1.3 Media dei risultati

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

$V_{imm} = (€ 91.383,60 + € 88.500,00) / 2 = € 89.941,80$

### 10.1.4 Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

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

$V = € 89.941,80 - € 89.941,80 \times 0,15 = € 89.941,80 - € 13.491,27 =$

€ 76.450,53

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$V_{att} = € 76.450,53$  approssimabile in cifra tonda a **€ 76.000,00**.

**10.2. Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra, sub 3.**

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

#### **10.2.1 Stima col metodo comparativo**

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

#### **Determinazione della superficie commerciale (S<sub>comm</sub>)**

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con le altre unità immobiliari saranno computate al 50%. Effettuando i calcoli si ottiene:

$$S_{calpest.} = \text{bottega (34,10 mq)} + \text{rip. (4,25 mq)} = 38,35 \text{ mq}$$

$$S_{comm} = S_{calpest.} + \text{inc. muri int.} + \text{perim. 50\%} = 38,35 + 0,63 + 5,05 = 44,03 \text{ mq}$$

#### **Determinazione del coefficiente di merito (K)**

Locale bottega	100%
----------------	------

Stato locativo	Unità occupata	-10%
Con accesso strada	Piano terra	0%
Stato di conservazione	Buono stato	+10%
Luminosità	Luminoso	+10%
Esposizione e vista	Esterna	0%
Edificio 20-40 anni	Condizione normale	0%
Posizione	Semicentrale	0%

K = 110%

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

Facendo riferimento un indagine di mercato presso gli operatori di zona e considerate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore V€/mq = 1.400,00 €/mq

In definitiva si ottiene

$$Vm1 = 44,03 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 67.806,20$$

### 10.2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate emerge un valore di locazione pari a circa 5,00 €/mq\*mese, riferito ad un deposito e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 44,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 44,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 5,00 \times 12 = \text{€ } 2.640,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = € 2.640,00 \times 0.25 = € 660,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 2.640,00 - € 660,00 = € 1.980,00$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3.00\%$

Valore unità:

$$V = € 1.980,00 / 3.00\% = € 66.000,00$$



### 10.2.3 Media dei risultati



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

$$V_{imm} = (€ 67.806,20 + € 66.000,00) / 2 = € 66.903,10$$

### 10.2.4 Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

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

$$V = € 66.903,10 - € 66.903,10 \times 0,15 = € 66.903,10 - € 10.035,47 =$$

$$€ 56.867,64$$

Il valore nelle attuali condizioni risulta pari ad € 56.867,64 approssimabile in cifra tonda a € 57.000,00

**10.3. Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2, sub 26.**

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media



aritmetica dei due valori-

Viste le diverse peculiarità del locale deposito nei piani, sarà applicato un valore differente per il piano primo cantinato e il secondo piano cantinato, tenuto conto delle diverse finiture nonché il disuguale stato di conservazione.



### 10.3.1.1 Stima col metodo comparativo



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

#### Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le aree di pertinenza esterne saranno computate al 10% fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%. Effettuando i calcoli si ottiene:



*Piano primo cantinato*

$$S_{scalpest.1} = \text{deposito (1.589,79 mq)} + \text{wc (7,05 mq)} + \text{rip. (125,87 mq)} = 1.722,71 \text{ mq}$$

$$S_{comm1} = S_{scalpest.} + \text{muri int.} + \text{muri perim.} + \text{area esterna} = 1.722,71 + 16,67 + 92,93 + 17,52 = 1.849,83 \text{ mq}$$



### Determinazione del coefficiente di merito (K1)

Locale deposito 100%

Stato locativo	Unità occupata	-10%
Con accesso carraio	Piano seminterrato	0%
Stato di conservazione	Discreto stato	-10%
Luminosità	Buona	0%
Esposizione e vista	Esterna	+10%
Posizione	Semicentrale	+10%

K1 = 100%

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

Facendo riferimento un'indagine di mercato presso gli operatori di zona e considerate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore V€/mq = 700,00 €/mq per il deposito al piano primo cantinato.

In definitiva si ottiene:

$$Vm1 = 1.849,83 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 1.294.881,00$$



### 10.3.2.1 Stima per capitalizzazione del reddito

Dalla consultazione del sito dell' Agenzia delle Entrate emerge un valore di locazione pari a circa 2,20 €/mq\* mese, riferito ad un deposito e alla superficie utile dell' unità immobiliare pari a circa mq 1.850,00

Valore di locazione annuo: mq 1.850,00 x €/mq x mese 2,20\*12 = € 48.840,00

Spese complessive annue pari al 25%

$S = € 48.840,00 \times 0.25 = € 12.210,00$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 48.840,00 - € 12.210,00 = € 36.630,00$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3.00\%$

Valore unità:

$V = € 36.630,00 / 3.00\% = € 1.221.000,00$

### 10.3.3.1 Media dei risultati

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

$V_{imm} = (€ 1.294.881,00 + € 1.221.000,00) / 2 = € 1.257.940,50$

### 10.3.1.2 Stima col metodo comparativo

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

#### Determinazione della superficie commerciale (S<sub>comm</sub>)

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Effettuando i calcoli si



ottiene:

*Piano secondo cantinato*

$Sca\text{lp}est.2 = \text{deposito (921,38 mq)} + \text{rip. (77,61 mq)} + \text{Scivola Int. (110,23 mq)} = 1.109,22 \text{ mq}$

$S.comm2 = Sca\text{lp}est. + \text{muri int.} + \text{muri perim.} = 1.109,22 + 7,85 + 84,45 = 1.201,52 \text{ mq}$

### Determinazione del coefficiente di merito (K2)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Locale deposito

100%

Stato locativo	Unità occupata	-10%
Con accesso carraio	Piano interrato	-5%
Stato di conservazione	Mediocre stato	-15%
Luminosità	Mediocre	0%
Esposizione e vista	Interna	0%
Posizione	Semicentrale	+10%

K2 = 80%

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

Facendo riferimento un indagine di mercato presso gli operatori di zona e considerate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore V€/mq = 500,00 €/mq per il deposito al piano primo cantinato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In definitiva si ottiene:

$$Vm1 = 1.201,52 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 80\% = \text{€ } 480.608,00$$

#### **10.3.2.1 Stima per capitalizzazione del reddito**



Dalla consultazione del sito dell'Agenda delle Entrate emerge un valore di locazione pari a circa 1,30 €/mq\*mese, riferito ad un deposito e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 1.201,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 1.201,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 1,30 \times 12 = \text{€ } 18.735,60$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 18.735,60 \times 0,25 = \text{€ } 4.683,90$$

Reddito netto annuo:

$$Rn = \text{€ } 18.735,60 - \text{€ } 4.683,90 = \text{€ } 14.051,70$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3,00\%$

Valore unità:

$$V = \text{€ } 14.051,70 / 3,00\% = \text{€ } 468.390,00$$

#### **10.3.3.1 Media dei risultati**



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

$$V_{\text{imm}} = (\text{€ } 480.608,00 + \text{€ } 468.390,00) / 2 = \text{€ } 474.499,00$$

#### **10.3.4 Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni**

Il valore dell'immobile è ottenuto dalla somma dei valori del piano primo cantinato e del piano secondo cantinato.

$$V = (V_{p1} + V_{p2}) = \text{€ } 1.257.940,50 + \text{€ } 474.499,00 = \text{€ } 1.732.439,50$$

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



$V_{imm} = 1.732.439,50 - € 1.732.439,50 \times 0,15 = € 1.732.439,50 - € 259.865,93 =$   
 $€ 1.472.573,58$

Il valore nelle attuali condizioni risulta pari ad € 1.472.573,58 approssimabile  
in cifra tonda a € **1.473.000,00**

Poiché le unità immobiliari situate al piano terra bottega sub. 2, bottega sub. 3  
e l'unità immobiliare deposito sub. 26 ubicata al primo e secondo piano  
cantinato risultano accorpate e quindi formanti un'unica unità immobiliare,  
allo stato attuale il valore degli immobili oggetto di esecuzione è data dalla  
somma dei valori delle singole unità ovvero:

$V = (V_{ui1} + V_{ui2} + V_{ui3}) = € 76.000,00 + € 57.000,00 + € 1.473.000,00 = €$   
**1.606.000,00**

Il valore delle unità immobiliari nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo  
dal valore trovato il costo per la regolarizzazione della pratica urbanistica pari  
a circa € 3.000,00, cioè:

$V_{imm} = 1.606.000,00 - € 3.000,00 = € 1.603.000,00$

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta scrivente, si riferisce che, negli  
alla data dell'accertamento risultano spese condominiali non pagate  
relativamente alle unità immobiliari di proprietà della parte eseguita in  
oggetto nella misura di € 5.071,97 per l'anno 2015 e di € 3.800,07 per l'anno  
2016 (Vedasi allegati N).

## 11. CONCLUSIONI

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

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

1. *Immobile sito in Via delle Medaglie d'Oro 6 – Catania, piano S/1, riportato nel Catasto di Catania al foglio 69, particella 18826, sub 26, categoria C/2, mq 1850 confinante con proprietà ■■■ proprietà Eredi ■■■ terrapieno in Via delle Medaglie d'Oro, salvi più esatti odierni confini;*
2. *Immobile sito in Via delle Medaglie d'Oro 6 – Catania, piano S/2, riportato nel Catasto di Catania al foglio 69, particella 18826, sub 26, categoria C/2, mq 1850 confinante con proprietà ■■■ proprietà Eredi ■■■ terrapieno in Via delle Medaglie d'Oro, salvi più esatti odierni confini;*
3. *Immobile sito in Via delle Medaglie d'Oro 6/C-D – Catania, piano T, riportato nel Catasto di Catania al foglio 69, particella 18826, sub 2, categoria C/1, mq 60, confinante con proprietà ■■■ cortile, Via delle Medaglie d'Oro, salvi più esatti odierni confini;*
4. *Immobile sito in Via delle Medaglie d'Oro 6/E-F – Catania, piano T, riportato nel Catasto di Catania al foglio 69, particella 18826, sub 3, categoria C/1, mq 45, confinante con proprietà ■■■ cortile, Via delle Medaglie d'Oro, salvi più esatti odierni confini.*

#### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra sub 2.*

L'unità immobiliare in oggetto, con accesso dal civico 6 di Via delle Medaglie d'Oro in Catania, fa parte di un complesso immobiliare con tipologia in linea, composto da edificio multipiano con struttura portante in cemento armato.



La bottega oggetto di esecuzione, ubicata al piano terra, si compone di un locale e servizio igienico; la stessa risulta dotata di un vano scala di collegamento con il locale deposito ubicato al primo piano sottostrada. *(vedasi planimetria allegato C).*

L'unità immobiliare versa in buono stato conservativo, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica; la porta d'ingresso e la porta fissa sono realizzate in ferro e vetro, la finestra del wc in ferro, le porte interne sono in legno.

L'immobile ha un superficie utile netta di circa mq 41,50, di cui locale bottega 39,60, bagno mq 1,90, oltre 10,80 mq del vano scala per un totale di 52,30 mq; lo stesso risulta dotato di impianto idrico ed elettrico.

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra sub 3.*

La bottega oggetto di esecuzione, ubicata al piano terra, si compone di un locale e ripostiglio.

L'unità immobiliare versa in buono stato conservativo, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica. La porta d'ingresso è in ferro e vetro, la finestra del wc in ferro, le porte interne sono in legno.

L'immobile ha un superficie utile netta di circa mq 38,35, di cui locale bottega 34,10 e ripostiglio 4,25 mq; lo stesso risulta dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare in oggetto indicata con il subalterno 3 risulta essere attigua a quella precedentemente descritta ed indicata con il subalterno 2. Tale unità immobiliare sebbene distinta catastalmente, risulta essere di fatto fusa con la bottega attigua; in particolare l'accorpamento è stato realizzato mediante l'abbattimento della parete in comune tra le due botteghe.



Inoltre, l'ingresso a tali botteghe avviene mediante un unico ingresso ubicato in una delle due unità, essendo l'altra dotata di due ampie porte-vetrine fisse e pertanto sprovvista di accesso diretto dalla sede stradale di Via delle Medaglie d'Oro. (vedasi planimetria allegato C).



Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2 sub 26.



L'unità immobiliare in oggetto, con accesso diretto sia dal civico 6 di Via delle Medaglie d'Oro in Catania attraverso due differenti entrate attraverso due rampe di ingresso, consta di un deposito articolato su due livelli, il primo piano sottostrada e il secondo piano sottostrada; il deposito ubicato al primo piano sottostrada risulta connesso direttamente alle botteghe mediante un vano scala di collegamento.

L'unità immobiliare deposito al primo piano sottostrada ha una superficie utile calpestabile di circa 1.722,00 mq di cui 7,05 mq destinato a servizi igienici con altezza utile di 3,90 m; lo stesso risulta dotato di impianto idrico, elettrico e antincendio con annesso locale tecnico; il deposito ubicato al secondo piano sottostrada ha una superficie utile di circa 921,00 mq con altezza utile di 3,50 m per un totale complessivo di circa 2.643,00 mq.

#### **VERIFICA DEI DATI RIPORTATI**

Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra sub 2.

*Dati Catastali:* In riferimento alla identificazione dei dati catastali dell'immobile, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania in ditta alla parte esecutata, al



foglio 69 part. 18226, sub 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 49 mq, superficie catastale 58 mq, per proprietà 1/1.

L'immobile risulta confinante a Nord con la bottega stessa ditta subalterno 3, a Sud con la bottega di proprietà ■■■ o aventi causa, ad Est con cortile, ad Ovest con Via delle Medaglie D'Oro.

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

La superficie utile netta è di circa 52,00 mq; l'altezza utile 2,80 m.

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra sub 3.*

*Dati Catastali:* In riferimento alla identificazione dei dati catastali dell'immobile, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania in ditta alla parte eseguita, al foglio 69 part. 18226, sub 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 38 mq, superficie catastale 41 mq, per proprietà 1/1.

L'immobile risulta confinante a Nord con androne dello stabile, a Sud con la bottega stessa ditta subalterno 2, ad Est con cortile, ad Ovest con Via delle Medaglie D'Oro.

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

La superficie utile netta è di circa 38,00 mq; l'altezza utile 2,80 m.

*Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2 sub 26.*

*Dati Catastali:* In riferimento alla identificazione dei dati catastali dell'immobile, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania in ditta alla parte eseguita, al



foglio 69 part. 18226, sub 26, categoria C/2, classe 2, consistenza 2.566 mq, per proprietà 1/1.

L'immobile risulta confinante a Nord con proprietà L e terrapieno del cortile, a Sud con Via Curia, ad Est con proprietà eredi ■ ad Ovest con terrapieno di Via delle Medaglie D'Oro.

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



#### **VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO**

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra sub 2.*

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra sub 3.*

Le unità immobiliari sono di proprietà del debitore esecutato nella misura del 1/1; allo stato attuale gli immobili risultano occupate dalla parte esecutata ed adibite a botteghe.



*Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2 sub 26.*

L'unità immobiliare è di proprietà del debitore esecutato nella misura del 1/1; allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata ed adibito a deposito.

#### **ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra sub 2.*



Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra sub 3.

Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2 sub 26.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dagli accertamenti condotti dalla scrivente e dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione emerge che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita del 29/01/2002 ai rogiti del dott. Barbaro Las Casas, notaio in Catania, Rep. N. 76634, raccolta n. 17629, registrato a Catania in data 15/02/2002.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO**

Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra, sub 2.

Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra, sub 3.

Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2, sub 26.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- *Iscrizione* del 21/01/2003 - Registro Particolare 214 Registro Generale 2561 Pubblico Ufficiale MARSALA ANTONIO Repertorio 36174 del 16/01/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- *Trascrizione* del 03/02/2016 - Registro Particolare 2908 Registro Generale 3887 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 13763 del 28/12/2015. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (Vedasi allegato I).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra, sub 2.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (*Vedasi allegato F,G*), emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di "Licenza di Costruzione Edile" n. 73 prot. 2114/69 rilasciata dal Comune di Catania il 29/01/1969 (all. F); e successiva variante "Licenza di Costruzione Edile" n. 378 prot. 9290/70 rilasciata dal Comune di Catania il 09/07/1970 (all. G); *Abitabilità* rilasciata dal Comune di Catania il 09/03/1971 (all. G) relativa alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da case in linea.

Dal confronto della planimetria di progetto in variante (*Vedasi allegato F*), nonché la planimetria catastale (*Vedasi allegato A*), con la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti emergono delle difformità.

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente emerge che la bottega risulta dotata di un vano scala di collegamento con il locale deposito ubicato al primo piano sottostrada; inoltre, sono state apportate modifiche interne consistenti nella eliminazione di alcune pareti nell'area in prossimità dei servizi igienici.

Tali modifiche necessitano di regolarizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra, sub 3.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (*Vedasi allegato F,G*), emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di "Licenza di Costruzione Edile" n. 73 prot. 2114/69 rilasciata dal Comune di Catania il 29/01/1969 (all. F); e successiva variante "Licenza di Costruzione Edile" n. 378 prot. 9290/70 rilasciata dal Comune di Catania il 09/07/1970 (all. F); *Abitabilità* rilasciata dal Comune di Catania il 09/03/1971 (all. G) relativa alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da case in linea.

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente emerge che la bottega in oggetto risulta essere attigua a quella precedentemente descritta; tale unità immobiliare benché distinta catastalmente, risulta essere accorpata attraverso la rimozione della parete in comune tra le due botteghe nonchè nel vano ripostiglio.

Tali variazioni non risultano urbanisticamente regolarizzate.

*Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2, sub 26.*

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (*Vedasi allegato F,G*), emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di "Licenza di Costruzione Edile" n. 73 prot. 2114/69 rilasciata dal Comune di Catania il 29/01/1969 (all. F); e successiva variante "Licenza di Costruzione Edile" n. 378 prot. 9290/70 rilasciata dal Comune di Catania il 09/07/1970 (all. G); *Abitabilità* rilasciata dal Comune di Catania il 09/03/1971 (all. G) relativa alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da case in linea.

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente emerge che nel deposito ubicato al primo piano cantinato, in prossimità dell'area servizi, è



stata realizzata una area uffici attraverso la posa in opera di tramezzi; inoltre, in alcune parti del deposito sono state ubicate delle pareti ai fini espositivi con stand espositivo centrale; si riferisce, altresì che il deposito è collegato mediante un corpo scala all'unità immobiliare sovrastante adibita a bottega; inoltre è stato realizzato un locale tecnico attraverso la posa in opera di tramezzi in laterizio; nel deposito al piano secondo cantinato sono state collocate delle pareti in mattoni forati in cemento nonché un ripostiglio in una porzione di area di terrapieno sottostante la scivola attiguo la parete perimetrale lato est della unità immobiliare al secondo piano cantinato

Tali variazioni non risultano urbanisticamente regolarizzate.

#### **PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE**

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra, sub 2.*

*Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra, sub 3.*

*Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2, sub 26.*

La procedura per la regolarizzazione delle opere eseguite consiste nella presentazione di una pratica S.C.I.A. ai fini dell'accorpamento delle unità immobiliari nonché ai fini della regolarizzazione delle opere già eseguite ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380 del 6/6/2001, recepito dall'art. 10 dalla L.R. 16 del 10/08/2016. Ai sensi del comma 1 "Sono realizzabili mediante segnalazione di inizio attività gli interventi non riconducibili agli art. 3 e 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente".



In particolare, l'intervento in oggetto riguarda una manutenzione straordinaria con opere strutturali definita con l'articolo 3 del D.P.R. 380 del 6/6/2001 (*Definizione degli interventi edilizi*).

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico emerge che le difformità rilevate non hanno determinato aumento di volume dell'immobile né variazione di sagoma.

L'accorpamento delle unità immobiliari riguarda la fusione delle due botteghe attigue nonché del deposito ubicato al primo piano sottostrada, collegato a sua volta come da elaborati progettuali al deposito ubicato al secondo piano sottostrada mediante scivola interna, inteso come deposito di pertinenza della bottega senza cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione ammonta, per il Comune di Catania, allo 1,50% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere già eseguite; è da effettuare, altresì, il versamento di Euro 51,65 per Diritti di Segreteria (*Vedasi allegati M*).

Eseguendo i calcoli, il costo di costruzione è pari a:

$$A = € 27.0000 \times 1,50\% = € 405,00$$

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, strutturali e relazione tecnica nonché pratica catastale per la regolarizzazione delle planimetrie da redigere pari a circa € 2.500,00, per un importo complessivo di circa € 2.956,65.

In alternativa, risulta possibile il ripristino dello stato dei luoghi originario nelle condizioni iniziali, prima della effettiva fusione delle originarie unità immobiliari, mediante degli interventi di demolizione delle opere difformi rispetto a quelle previste nel progetto approvato.

Anche in questo caso, è necessaria la presentazione di una pratica S.C.I.A. ai fini dell'indicazione delle opere da eseguire ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380 del 6/6/2001, recepito dall'art. 10 dalla L.R. 16 del 10/08/2016.

Il costo di costruzione ammonta allo 1,50% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere da eseguire;

Eseguendo i calcoli, il costo di costruzione è pari a:

$A = € 10.2000 \times 1,50\% = € 153,00$

E' da effettuare, altresì, il versamento di Euro 51,65 per Diritti di Segreteria.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, strutturali e relazione tecnica nonché pratica catastale per la regolarizzazione delle planimetrie da redigere pari a circa € 2.500,00, per un importo complessivo di circa € 2.704,65 (Vedasi allegati M).

#### **DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 C/D, piano terra, sub 2.

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, risulta approssimabile in cifra tonda a **€ 76.000,00** (diconsi settantaseimila Euro).

Locale bottega sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6 E/F, piano terra, sub 2.

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, risulta approssimabile in cifra tonda a **€ 57.000,00** (diconsi cinquantasettemila Euro).

Locale deposito sito in Catania, Via delle Medaglie d'Oro n. 6, piano S/1 e S/2, sub 26.

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, risulta approssimabile in cifra tonda a **€ 1.473.000,00** (diconsi un milione quattrocento settantatremila Euro).

Poiché le unità immobiliari situate al piano terra bottega sub. 2, bottega sub. 3 e l'unità immobiliare deposito sub. 26 ubicata al primo e secondo piano cantinato risultano accorpate e quindi formanti un'unica unità immobiliare,



allo stato attuale il valore degli immobili oggetto di esecuzione è data dalla somma dei valori delle singole unità ovvero:

$$V = (V_{ui1} + V_{ui2} + V_{ui3}) = € 76.000,00 + € 57.000,00 + € 1.473.000,00 = € 1.606.000,00$$

Il valore delle unità immobiliari nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato il costo per la regolarizzazione della pratica urbanistica pari a circa € 3.000,00, cioè **€ 1.603.000,00** (diconsi unmilione eicentotremila Euro).

Con la presente relazione che si compone di n. 47 pagine dattiloscritte, la scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

*Allegato A – Documentazione catastale*

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

*Allegato B – Documentazione fotografica*

*Allegato C – Planimetrie dei luoghi*

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

*Allegato D – Verbale di sopralluogo*

*Allegato E – Atto di compravendita*

*Allegato F – Concessione Edilizia e Progetto*

*Allegato G – Variante in corso d'opera*

- ✓ *Progetto*
- ✓ *Concessione Edilizia*
- ✓ *Abitabilità*

*Allegato H – Pratica Antincendio*



*Allegato I – Ispezioni Ipotecarie*

*Allegato L – Lettere di richiesta Ufficio Tecnico*

*Allegato M – Computo metrico estimativo*

✓ *Computo metrico delle opere eseguite per l'accorpamento*

✓ *Computo metrico estimativo delle opere da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi*

*Allegato N – Lettera di richiesta e riscontro estratto conto rate condominiali*

*Allegato O – Ricevute invio comunicazione inizio operazioni peritali*

*Allegato P – Copia frontespizio lettera raccomandata*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

dott. Ing. Maria Antonella Longo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

