

# TRIBUNALE DI CATANIA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
G.E. Dott.ssa M. Sivillo Fascetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N° 950/2016**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DOTT. ARCH. SALVATORE SPOSITO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

NOVEMBRE 2017

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Primo sopralluogo. - 2.2. Risposte ai quesiti. - 2.3.1. Quesito a). - 2.3.2. Quesito b). - 2.3.3. Quesito c). - 2.3.4. Quesito d). - 2.3.5. Quesito e). - 2.3.6. Quesito f). - 2.3.7. Quesito g). - 2.3.8. Quesito h). - 2.3.9. Quesito i). - 2.3.10. Quesito j). - 2.3.11. Quesito k). - 2.3.12. Quesito l). - 2.3.13. Quesito m). - 2.3.14. Quesito n). - 2.3.15. Quesito o). - 2.3.16. Quesito p). - 2.3.17. Quesito q). - 3. Conclusioni.

Ill.mo G.E. Dr.ssa S. M. FASCETTO del Tribunale di Catania.

### 1. PREMESSA

Con *Ordinanza* pronunciata in data 10/04/2017, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto *Dott. Arch. Salvatore Sposito*, con Studio Tecnico in San Giovanni La Punta (CT), via Balatelle n.18/A, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n. 1349, *Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* promossa da *DOBANK SPA contro P.G. e B.G.*, iscritta al n. **950/2016 del Reg. Es. Imm.**, e lo ha invitato a redigere una C.T.U., per rispondere 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 dei documenti prodotti, nonché dalla 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 note di trascrizione), in particolare 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 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;**
- d) **accerti l'esatta provenienza, del/i beni/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 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) 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore**, 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;
- 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;

- m) *determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali **prezzi di mercato**, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, **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;***
- n) *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;*
- o) *alleghi idonea **documentazione fotografica esterna ed interna** (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- 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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Il sottoscritto, a seguito di conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni relativamente agli immobili ubicati nel Comune di Nicolosi in via Somma n.68/A, destinati a civile abitazione, censiti al N.C.E.U. al fg.30- partt.1062 - subb.1-2-4-7;

- Ispezione c/o l'AGENZIA DEL TERRITORIO, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa;



- ispezione c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicolosi, per valutare le pratiche edilizie riguardanti i beni di cui in premessa (verifica titolo abilitativo e del Certificato di abitabilità, e per informazioni relative alla presenza di eventuali istanze di sanatoria o progetti in atto);
- sopralluogo c/o i beni di cui in premessa per accertarne le caratteristiche reali e la consistenza.



## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

### **2.1. SOPRALLUOGO**

Previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata vengono convocate le parti in causa presso gli immobili oggetto di esecuzione. Viene fissato per il giorno 24.04.2017 il sopralluogo per gli immobili ubicati nel *Comune di Nicolosi, via Somma n.68/A*, al fine di prenderne visione e rilevarne le caratteristiche.

Al sopralluogo è presente come parte debitrice la sig.ra *B. G.*, in qualità di comproprietaria dell'immobile oggetto di espropria. Per la parte creditrice non è presente nessuno.



### **2.2. RISPOSTE AI QUESITI**

L'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare riportato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n.950/2016 è il seguente:

*Fabbricato per civile abitazione sito in Nicolosi, via Somma 68/A, composto da garage al piano sottostante, da un appartamento a piano terra composto da cinque vani ed accessori con annesso cortile, da un appartamento a primo piano composto da tre vani ed accessori*





e da un altro appartamento a primo e secondo piano composto nell'insieme da quattro vani ed accessori.

Riportati al N.C.E.U. del Comune di Nicolosi al Foglio 30, mappale 1062:

- sub. 4, piano S1, cat. C/6 classe 3<sup>^</sup>, mq 249, rendita euro 462,95 il garage;
- sub.1 - piano T, cat. A/2, classe 6<sup>^</sup>, vani 10, rendita euro 903,80 l'appartamento a piano terra;
- sub.2 - piano 1, cat. A/2 classe 5<sup>^</sup>, vani 6, rendita euro 464,81, l'appartamento a primo piano;
- sub.7, piano 1-2, cat. A/2 classe 5<sup>^</sup>, vani 4,5, rendita euro 348,61 l'appartamento a primo e secondo piano.



### 2.3.1. QUESITO a)

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

#### DATI CATASTALI

All'immobile oggetto d'esecuzione, corrispondono i seguenti **dati**



**catastali:**



#### IMMOBILE N. 1

VISURA DEL 27.06.2017

COMUNE DI NICOLOSI - INTESTATARI: ESECUTATI

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
30	1062	1	A/2	6	10 vani	241 mq	€. 903,80

#### Confini

**L'Immobil**e confina a nord con cortile interno stessa proprietà, a sud con cortile interno stessa proprietà (via Somma), ad est con lotto di terreno (part.2671), ad ovest con lotto di terreno (part.3082).



**IMMOBILE N.2**

VISURA DEL 27.06.2017

COMUNE DI NICOLOSI - INTESTATARI: ESECUTATI

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
30	1062	2	A/2	6	10 vani	160 mq	€. 464,81

**Confini**

**L'Immobile** confina a nord con cortile interno stessa proprietà, a sud con cortile interno stessa proprietà (via Somma), ad est con lotto di terreno (part.2671), ad ovest con lotto di terreno (part.3082).

**IMMOBILE N.3**

VISURA DEL 27.06.2017

COMUNE DI NICOLOSI - INTESTATARI: ESECUTATI

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
30	1062	2	A/2	7	4,5 vani	160 mq	€. 348,61

**Confini**

**L'Immobile** confina a nord con cortile interno stessa proprietà, a sud con cortile interno stessa proprietà (via Somma), ad est con lotto di terreno (part.2671), ad ovest con lotto di terreno (part.3082).

**IMMOBILE N.4**

VISURA DEL 27.06.2017

COMUNE DI NICOLOSI - INTESTATARI: ESECUTATI

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
30	1062	4	C/6	6	249 mq		€. 462,95

**Confini**

**L'Immobile** confina a nord, ad est e ad ovest con terrapieno, a sud (corsia carrabile) con via Somma.



### 2.3.2. QUESITO b)

*(...) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

I dati riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione della procedura n.950/2016 sono corretti e vi è corrispondenza tra gli atti.



### 2.3.3. QUESITO c)

*(...) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se 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;*

Allo stato attuale l'intestazione dell'immobile censito al N.C.E.U. risulta:

- foglio n.28 - particella 2404 - subalterno 6
  - **All'esecutata, sig.ra B.G. - Diritti ed Oneri reali: proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni;**
  - **All'esecutato, sig. P.G. - Diritti ed Oneri reali: proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni.**



### 2.3.4. QUESITO d)

*(...) accerti l'esatta provenienza, dell'i beni/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;*





**Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo all'immobile n.1 (fg.30 - part.1062 - sub.1):**

è stato rilevato quanto segue:

- **Iscrizione del 01/06/2006 - nn. 37396/11003 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo in notaio Sambataro Elio - rep. 10997/5524 del 31/05/2006;**

1. Comunicazione n.1173 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2011  
Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2011

- **Iscrizione del 06/03/2011 - nn. 30670/4565 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Grasso Andrea - rep. 7259/5238 del 12/06/2011;**

- **Iscrizione del 08/11/2003 - nn. 52858/4365 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 259 del 07/02/2013;**

- **Iscrizione del 05/11/2014 - nn. 40781/4123 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 4459/2014 del 30/09/2014;**

- **Iscrizione del 05/05/2016 - nn. 16663/1952 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 3924 del 22/08/2014;**

- **Trascrizione del 29/12/2016 - nn. 43944/33270 - nascente da atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - rep.10988 del 13/10/2016**

**Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo all'immobile n.1 (fg.30 - part.1062 - sub.2):**

è stato rilevato quanto segue:

- **Iscrizione del 01/06/2006 - nn. 37396/11003 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo in notaio Sambataro Elio - rep. 10997/5524 del 31/05/2006;**

2. Comunicazione n.1173 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2011  
Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Iscrizione del 06/03/2011 - nn. 30670/4565 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Grasso Andrea - rep. 7259/5238 del 12/06/2011;**
- **Iscrizione del 05/11/2014 - nn. 40781/4123 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 4459/2014 del 30/09/2014;**
- **Iscrizione del 05/05/2016 - nn. 16663/1952 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 3924 del 22/08/2014;**
- **Trascrizione del 29/12/2016 - nn. 43944/33270 - nascente da atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - rep. 10988 del 13/10/2016**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo all'immobile n.1 (fg.30 - part.1062 - sub.7):**

è stato rilevato quanto segue:

- **Iscrizione del 06/03/2011 - nn. 30670/4565 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Grasso Andrea - rep. 7259/5238 del 12/06/2011;**
- **Iscrizione del 05/11/2014 - nn. 40781/4123 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 4459/2014 del 30/09/2014;**
- **Iscrizione del 05/05/2016 - nn. 16663/1952 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 3924 del 22/08/2014;**
- **Trascrizione del 29/12/2016 - nn. 43944/33270 - nascente da atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - rep. 10988 del 13/10/2016**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo all'immobile n.1 (fg.30 - part.1062 - sub.4):**

è stato rilevato quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- **Iscrizione del 01/06/2006 - nn. 37396/11003 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo in notaio Sambataro Elio - rep. 10997/5524 del 31/05/2006;**
- 3. Comunicazione n.1173 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2011  
Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2011
- **Iscrizione del 06/03/2011 - nn. 30670/4565 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Grasso Andrea - rep. 7259/5238 del 12/06/2011;**
- **Iscrizione del 05/11/2014 - nn. 40781/4123 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 4459/2014 del 30/09/2014;**
- **Iscrizione del 05/05/2016 - nn. 16663/1952 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Catania - rep. 3924 del 22/08/2014;**
- **Trascrizione del 29/12/2016 - nn. 43944/33270 - nascente da atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - rep. 10988 del 13/10/2016**



### 2.3.5. QUESITO e)

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

La documentazione per l'espletamento della C.T.U. risulta completa.



### 2.3.6. QUESITO f)

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

Dalla rilevazione ipotecaria facenti capo alla **Conservatoria dei Registri di Catania**, si rileva che sui beni **gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**



ASTE  
GIUDIZIARIE

per l'**immobile n.1 (fg.30 - part.1062 - sub.1)**:

- **Iscrizione nn. 30670/4565 del 06/03/2011**  
*Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
- **Iscrizione nn. 52858/4365 del 30/09/2014**  
*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
- **Iscrizione nn. 40781/4123 del 05/11/2014**  
*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
- **Iscrizione nn.16663/1952 del 05/05/2016**  
*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
- **Trascrizione N. 43944/33270 del 29/12/2016**  
*Atto Esecutivo Cautelare del 29/07/2015*  
*Verbale di pignoramento immobile*

per gli **immobili n.2-3-4 (fg.30 - part.1062 - subb.2-7-4)**:

- **Iscrizione nn. 30670/4565 del 06/03/2011**  
*Concessione a garanzia di mutuo fondiario*
- **Iscrizione nn. 40781/4123 del 05/11/2014**  
*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
- **Iscrizione nn.16663/1952 del 05/05/2016**  
*Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
- **Trascrizione N. 43944/33270 del 29/12/2016**  
*Atto Esecutivo Cautelare del 29/07/2015*  
*Verbale di pignoramento immobile*

### 2.3.7. QUESITO g)

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esatti e corrispondenti con le risultanze catastali.

### 2.3.8. QUESITO h)

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

**Gli immobili** ubicati nel Comune di Nicolosi in via Somma, 68, censiti al N.C.E.U. del medesimo Comune al **fg.30 - part.1062 - subb.1-2-4-7**, ricadono all'interno della Zona Omogenea "A" - **Centro storico** - ai sensi del PRG vigente approvato con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n.780 del 02.10.2002.

Si riporta uno stralcio delle Norme di Attuazione:

#### ART. 44.

#### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

#### Ambiti urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico

- 1 - *La Zona A comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani, di antica o recente formazione, contraddistinti da valori storici, urbanistici, architettonici e tipologici artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*
- 3 - *In tali ambiti si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi del D.L. n.42/2004, che degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse tipologico ed ambientale individuati e segnalati dalla variante di specificazione.*
  - *Vi si perseguono inoltre:*
    - *il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;*
    - *il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;*
    - *la creazione di strutture turistico-ricettive che garantiscano la tutela e la valorizzazione dei beni storici ed ambientali;*
    - *l'incentivazione di iniziative private e ricettive turistico alberghiere, con possibilità d'intervento pubblico o privato, e di soluzioni che sappiano coniugare qualità urbana, valore localizzativo ed eterogeneità produttiva che si riflette, in definitiva, sulla pluralità sociale all'interno del sistema città. Ciò soprattutto in relazione al nuovo ruolo cui ambisce di assurgere la città di Nicolosi sotto il profilo dell'accoglienza. In tale ottica saranno incoraggiate, altresì, le destinazioni afferenti alla ricettività anche nella città consolidata;*
    - *il recupero ad usi compatibili, soprattutto turistico-ricettivi, degli edifici degradati e/od abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;*



- *la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;*
  - *'attento controllo, sia preventivo sia in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.*
- 10 - *Per tutti gli interventi da effettuare in zona "A" occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.*

**Art. 35 - Sottozona B/5 ART. 45.  
SOTTOZONA "A1".**

**Il Centro antico - la città della fondazione.**

- 1 - *È costituita essenzialmente dalla perimetrazione del previgente P.R.G. e comprende la parte più antica della città, ove possono essere individuati, oltre l'edilizia religiosa, tessuti residenziali particolarmente interessanti dal punto di vista storico-ambientale.*
- 2 - *In generale le destinazioni d'uso compatibili nella zona, sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, quali: servizi sociali d'iniziativa pubblica o privata; istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione.....*
- 17 - *Le coperture devono essere sempre a tetto con manto di tegole curve locali (coppi) con pendenza non superiore al 35%;*
- 18 - *Nel risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti senza tener conto di eventuali sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle strutture originarie.*
- 19 - *Nelle opere di manutenzione e/o di ristrutturazione l'altezza massima non può superare quella preesistente con esclusione di eventuali superfetazioni, ovvero il numero di piani medio degli edifici appartenenti alla stessa cortina edilizia delimitata da strade o spazi pubblici.*
- 21 - *Nelle aree di Centro Storico risultando ammesse le sole categorie d'intervento previste dalle lettere a, b, c, d ex art. 20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b e c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:*
- *manutenzione ordinaria;*
  - *manutenzione straordinaria;*
  - *restauro - risanamento conservativo.*
  - *Ristrutturazione edilizia con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente.*

**T4 - Tipologia IV - Unità edilizie totalmente sostituite.**

*Sono inseriti in questa categoria le tipologie di edifici totalmente sostituiti, seppure inseriti nella struttura urbana storica.*



### Strumenti d'intervento.

*Per questa tipologia di immobili si opera mediante concessione edilizia diretta e sono ammesse le categorie d'intervento previste dalle lettere a, b, c, d ex art. 20 71/78, nonché ai sensi dell'art. 3 comma primo lett. a, b, c, d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero:*

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro - risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con l'inserimento di strutture compatibili, compreso l'eventuale demolizione di tutto o di parti non organiche all'edificio.

*Sono altresì consentiti gli "Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003" così come definiti dall'art. 18 della L.R. n. 4/2003.*

*Per l'attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia.*

*Per tutti gli interventi da effettuare, ad eccezione della manutenzione ordinaria e compresa l'attuazione delle disposizioni di cui all'art.20 della L.R. n. 4/2003, occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.*

### Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, siccome definiti dall'art.20 lettera d della L.R. 71/78 (art.31, lettera d, L.N. 457/78) nonché dell'art. 3 lettera d del D.P.R. 06.06.01 n.380 e dalle Circolari del Ministero delle Finanze e del Ministero dei LL.PP. n.57/E del 24/02/1998 e del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti n.4174/316/26 che ne definiscono i contenuti, saranno esclusivamente finalizzati a consentire il recupero dei caratteri del contesto storico andati perduti a seguito di trasformazioni o sostituzioni, nonché a conseguire l'adeguamento antisismico degli edifici.*

*Particolare attenzione deve essere, comunque, posta alla cura dell'estetica, della architettura, alla scansione ed ai ritmi del prospetto, alla eliminazione dei fronti nudi per un maggiore decoro urbano, nel rispetto del contesto.*

### Destinazioni d'uso.

*La destinazione d'uso prevalente sarà quella residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere, limitatamente al primo piano o anche al piano terra. Al piano terra sono altresì consentite attività commerciali, artigianali (compatibili con il contesto storico), pubblici esercizi.*

*Nelle tavole di analisi tipologica sono individuate con il colore bordeaux.*

### 2.3.9. QUESITO i)

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

Per accertare la regolarità degli immobili, oggetto della seguente relazione, il sottoscritto ha svolto specifica ricerca presso l'Ufficio Tecnico - edilizia privata e condono edilizio del Comune di Nicolosi.

Gli immobili ubicati nel Comune di Nicolosi in via Somma n.68, censiti al N.C.E.U. al fg.30 - part. 1062 - subb.1-2-7-4, consistono rispettivamente in n.1 appartamento al piano terra, n.2 appartamenti al piano primo ed un garage al piano seminterrato, unità immobiliari inserite all'interno di una palazzina di 2 elevazioni fuori terra costruita privatamente nel 2012.

Il progetto, che prevede la demolizione e la ricostruzione di un preesistente edificio ubicato sulla ex part. 1062/64, viene approvato con concessione edilizia n.13 del 16/03/1993, e successiva variante n. 60 - prat.4180/UT, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nicolosi al sig. P. G. in data 18.11.2009. La variante, che riguarda lavori di modifica e completamento del fabbricato a piano terra, primo e sottotetto con destinazione d'uso abitativa, prevede anche il recupero del sottotetto e la chiusura di n.2 verande ai sensi della L.R. 16.04.2003 n.4.

Preventivamente al parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 11.06.2009, la Soprintendenza ai BB.CC. ed AA. di Catania, in data 16.01.2009, rilascia il N.O. - prot. 9486/08 - relativo alla compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio previsto in progetto per il completamento dei lavori sopra descritti. Il suddetto

parere fa seguito al precedente provvedimento n.1036 del 05/04/1994 relativo all'originaria concessione edilizia (n.13 del 16.03.1993), entrambi rilasciati ai sensi del D.A. n.1865 del 20/07/1978, con il quale il territorio comunale di Nicolosi è sottoposto a vincolo paesaggistico.

Attualmente il fabbricato è privo di certificato di abitabilità non essendo mai stata presentata richiesta di rilascio da parte dei proprietari.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Tecnico Comunale non risultano ancora versate, da parte degli attuali proprietari, nonché concessionari, tre delle quattro rate relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione. Dell'importo complessivo, computato dall'U.T.C. nella misura di € 18.261,00, è stata versata la somma di € 4.565,40, come indicato dalla polizza fideiussoria stipulata con la Milano Assicurazione in data 11.11.2009, e della ricevuta di pagamento del 23.10.2009 intestata alla Tesoreria Comunale - servizi proventi concessione edilizie.

### 2.3.10. QUESITO 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<sup>^</sup> 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato è stato costruito con regolare progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Nicolosi in data nell'anno 1993 (concessione edilizia n.13 del 16/03/1993, e successiva variante n. 60 - prat.4180/UT).

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio sanatoria del Comune di Catania non risulta alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria in capo all'immobile inserito nell'atto di pignoramento, né risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali per lo stesso bene.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo gli immobili eseguiti, risultano conformi alle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catania e ai progetti approvati con concessione edilizia n.13 del 16/03/1993, e la successiva variante n. 60 - prat.4180/UT, rilasciate dall'UTC del Comune di Nicolosi. Dalle indagini effettuate presso il l'ufficio sanatoria non sono emerse istanze di condono presentate per le medesime unità immobiliari.

L'unica sostanziale irregolarità rilevata in sede di sopralluogo e l'apertura di una finestra sul prospetto sud del fabbricato coincide con il salone d'ingresso dell'unità immobiliare ubicata al piano terra censita al catasto fabbricati al fg.30 - part. 1062 - subb.1. Tale modifica costituisce una difformità parziale che può essere sanata da un punto di vista amministrativo con l'applicazione di una sanzione pari a € 516,00 e la regolarizzazione urbanistica della stessa variazione tramite *Accertamento di Conformità*, procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia

edilizia). Tale procedura consente di sanare interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza del Permesso di Costruire o di S.C.I.A., oppure in totale difformità o con variazioni essenziali, purché i medesimi abusi non siano in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia al momento della loro realizzazione.

I costi necessari alla regolarizzazione delle difformità rilevate comprendono sia le sanzioni pecuniarie da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (Accertamento di Conformità) che le prestazioni professionali di seguito elencate:

- *relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione (CILA), che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti;*
- *aggiornamento catastale, da presentare all'Agenzia del Territorio, relativo alle difformità riscontrate sull'immobile.*

Tali costi sono valutati approssimativamente nella misura di €.  
**3.000,00 ca.**

### **2.3.11. QUESITO k)**

*(...) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;*

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato ubicato presso il Comune di Nicolosi (CT) al civico 68 di via Somma sono occupate dagli esecutati e dalla loro famiglia e precisamente: l'appartamento al piano terra (fg.1 - part. 1062 - sub.1) dai coniugi, sigg. P.G. e B.G. in

qualità di comproprietari, i due appartamenti al piano primo (fg.1 - part. 1062 - subb.2-7) sono invece occupati dai figli con le rispettive famiglie, mentre il garage al piano seminterrato (fg.1 - part. 1062 - sub.4), è utilizzato da tutti gli occupanti le suddette unità immobiliari. Pertanto i cespiti sono attualmente liberi da contratti di affitto essendo abitati ed utilizzati dallo stesso nucleo familiare.

### **2.3.12. QUESITO I)**

*(...) 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 del contesto edilizio**

Le unità immobiliari inserite nella presente procedura esecutiva sono parte integrante di un fabbricato ubicato al civico 68 di via Somma, sul margine nord-ovest del centro storico del Comune di Nicolosi, cittadina del capoluogo etneo posta a 700 metri sul livello del mare, sul versante sud dell'Etna al quale vulcano è da sempre legata per le varie fasi delle eruzioni che nel corso dei millenni hanno stravolto l'intera area etnea.

Il territorio di Nicolosi confina con i comuni di Pedara e Zafferana Etnea ad est, con Belpasso ad ovest e con Mascalucia a sud. Esso è



collegato alla città di Catania a mezzo della S.P. n° 10 ed all'area altomontana attraverso la storica S.P. n° 92/a che collega Nicolosi con il Rifugio Sapienza.

L'estensione totale della superficie comunale è di 4.248 ettari; di questa oltre la metà è stata sottoposta a vincolo assoluto dal Parco dell'Etna, istituito con L. R. 98/81.

Nicolosi urbanisticamente è un tipico impianto di pendio, con schema irregolare e forma articolata. Presenta una volumetria compatta ed emergente lungo l'asse di via Etnea, con polarità urbana nella piazza della chiesa matrice e nell'assialità in pendenza di via Etnea, che dal 1835 incrocia ortogonalmente, in direzione nord-sud, il tracciato più antico e diventa il nuovo asse principale di sviluppo urbano.

Il XX secolo vedrà puntare l'espansione di Nicolosi proprio lungo questa direttrice, in una caotica proliferazione edilizia di ville e villini per la residenza estiva che snatura fortemente l'assetto urbano ed ambientale.

Per quanto concerne la struttura insediativa del comune di Nicolosi, fino agli inizi degli anni '60 è sostanzialmente organizzata attorno al primitivo nucleo formatosi attorno alle attuali vie Garibaldi, Roma, C. Battisti ed Etnea.

Negli ultimi decenni del secolo scorso, le vie nicolosite sono state oggetto di moltissimi interventi di sostituzione edilizia in applicazione dello strumento urbanistico approvato nel 1980.

Nella redazione del nuovo strumento urbanistico vigente per il Comune di Nicolosi, approvato con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n.780 del 02.10.2002,

all'interno del centro antico - zona "A" sono state specificatamente ed univocamente classificate cinque tipi di unità edilizie, come indicato nella tavola di analisi tipologica in allegato. La tipologia che coincide con il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, individuato con il colore bordeaux è la "T4", tipologia di edificio totalmente sostituito, seppure inserito nella struttura urbana storica, e ricade all'interno dell'area classificata con il n.5 ad ovest delle vie G. Verga e Fornace. L'area è caratterizzata dalla frammistione di tipi edilizi e funzioni diverse: case terrane o a 2 piani di antica formazione che si alternano a piccoli condomini a 2-3 piani, a villette isolate, a depositi, a grandi magazzini, a piccoli laboratori artigiani. Almeno la metà del patrimonio edilizio è abitato stagionalmente ed 1/3 non è ancora finito.

#### ***Descrizione generale del fabbricato***

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, censiti al Catasto Fabbricati al fg.30 - part.1062 - subb.1-2-4-7, sono inserite all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra, con un piano seminterrato ed un locale sottotetto, ubicato in via Somma al civico n.68. La costruzione, realizzata su un preesistente fabbricato è stata completata nell'anno 2012 dagli attuali comproprietari. La struttura è in cemento armato con solai latero-cementizi mentre la copertura presenta due falde inclinate con quattro lucernari per il volume centrale aggettante, e due falde inclinate di dimensioni minori per il volume ad est, tutte rivestite con tegole e con una pendenza del 35%. Il volume ad ovest, invece, è coperto da una terrazza ad uso esclusivo dell'unità abitativa inserita nel sottotetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I cespiti consistono rispettivamente in n.1 appartamento al piano terra, n.2 appartamenti al piano primo (uno dei quali utilizza anche la superficie del sottotetto), ed un garage al piano seminterrato.

Il fabbricato, che occupa al piano terra una superficie complessiva di ca. mq 250, si sviluppa al centro di un lotto di terreno di forma irregolare con il lato sud confinante con la via Somma, facente parte di un grande isolato confinante ad ovest con la via Fornace, a nord con la via Laudani e ad est con la via Piave. Il contesto è caratterizzato da differenti tipologie edilizie con bassa densità e volumetria: case a schiera, palazzine, e villette ad una e due elevazioni f.t., tutte prospicienti la sede stradale con aree a verde all'interno del lotto.

Sul lato sud il fabbricato è preceduto da un'area destinata a giardino all'interno della quale sono presenti aiuole con cespugli ed alberi di varie specie di medio e piccolo fusto, ed un piccolo pozzo in cemento armato con funzione di riserva idrica. L'area è ricoperta in buona parte da ciottoli di piccola pezzatura di colore bianco, ed in piccola parte da lastre prefabbricate in conglomerato cementizio. Tale pavimentazione disegna i percorsi pedonali che collegano l'esterno con l'unità immobiliare al piano terra e con l'area dei servizi ubicata ad ovest, dalla quale si accede anche alla zona retrostante, a nord del fabbricato, descritta precedentemente.

L'area ed il fabbricato sono sopraelevati di ca m 1,50 dalla sede stradale di via Somma, che al civico 68, presenta un ingresso pedonale e, adiacente al primo, uno carrabile. Il primo, costituito da un cancello in ferro coperto da una soletta in cemento armato, conduce ad una piccola rampa di scale che immette al giardino d'ingresso, il secondo cancello, di maggiore dimensioni, segna l'accesso alla rampa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

carrabile che immette al piano seminterrato del garage, posto ad una quota inferiore di m 4 rispetto alla sede stradale.

Il prospetto nord del fabbricato, invece, è prospiciente un'area con giardino a servizio dell'appartamento padronale, che garantisce l'accesso pedonale al piano seminterrato del garage. La superficie perimetrale al fabbricato è pavimentata con piastrelle in gres disposte in diagonale, mentre la zona centrale è adibita a giardino con piante ed alberi di piccolo fusto.

Tutti i prospetti del fabbricato si presentano privi di intonaco e di finitura. A sud, il volume della costruzione prospiciente la rampa di accesso al garage arretra leggermente rispetto a quello centrale. Ad ovest l'arretramento del fabbricato lascia spazio all'area di servizio del piano terra, dove è collocata la seconda rampa di scale che conduce ai due appartamenti del piano primo e del sottotetto. La prima rampa del medesimo corpo scale è adiacente all'ingresso principale dell'appartamento padronale.

Al piano terra è presente una grande vetrata corrispondente al salone d'ingresso. Gli infissi e gli scuri esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco, mentre i balconi sono delimitati sia da parapetti in mattoni che da ringhiere in ferro.

Il fabbricato, di recente costruzione, presenta in generale un buono stato conservativo anche se risulta incompleto nelle finiture.

### ***Descrizione degli interni - Appartamento piano terra (sub.1)***

L'ingresso principale dell'appartamento si apre su un ampio salone (mq 50 ca.) suddiviso in due zone aventi quote differenti (ca. cm 15).



La prima zona, ubicata ad est, presenta una grande vetrata prospiciente sulla rampa carrabile di accesso al garage del piano seminterrato, la seconda zona, che è quella dell'ingresso, è invece collegata ad ovest con la cucina e a nord con un corridoio interno. Tutti gli ambienti distribuiti dal medesimo corridoio, camere da letto e servizi, presentano finestre ed ingressi prospicienti sulla corte interna. Proseguendo da est a ovest, lungo il corridoio, sono posizionate in successione una camera con varie attrezzature sportive, un bagno, due camere da letto ed il bagno padronale. A conclusione del corridoio, adiacente ad un secondo bagno, è ubicata la camera matrimoniale dotata di ingresso sul cortile di servizio che è utilizzato sia come stenditoio che per accedere all'area nord già descritta precedentemente. Sul medesimo cortile sono collocati gli ingressi esterni della lavanderia e della limitrofa cucina, quest'ultima collegata al corridoio interno da un disimpegno che è posizionato in maniera speculare tra un ripostiglio e la medesima lavanderia. Ad est, il corridoio, contiene anche un piccolo spazio che immette alla scala a chiocciola metallica che collega il piano terra con i piani seminterrato, primo e sottotetto.

Relativamente alle caratteristiche interne dell'immobile è da ricordare, come indicato precedentemente, che la costruzione essendo stata completata da pochi anni, presenta un buono stato conservativo.

I materiali utilizzati per le rifiniture interne sono di buona fattura. La pavimentazione per tutti i vani principali è realizzata con piastrelle di ceramica di colore chiaro con unico formato 40x40 cm disposto in diagonale. Nel bagno più piccolo sono presenti piastrelle in ceramica



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

di formato 20x20 di colore blu per un'altezza di ca. m 2, mentre il bagno padronale presenta piastrelle di colore grigio scuro di formato 20x30 per il pavimento, di colore chiaro per le pareti fino ad un'altezza di m 2,26. La lavanderia è pavimentata con maiolica bianca di formato cm 20x20 per un'altezza di m 2,00, mentre sulla parete della cucina, tra il piano di lavoro e i pensili, è collocata una maiolica bianca del formato di cm 10x10.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura di ducotone bianco mentre le pareti di tutti gli ambienti, ad esclusione dei servizi, sono rifinite con pittura spatolata con vari effetti decorativi e cromatici.

Le porte interne, realizzate in legno bianco con disegno a vetri ed i serramenti esterni, in alluminio anodizzato bianco con vetro camera, sono di buona qualità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Gli arredi sono moderni e sono di buona fattura; i due bagni sono dotati di tutti gli apparecchi sanitari e quello padronale di una vasca ad idromassaggio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le condizioni generali sia sotto il profilo statico che igienico-sanitario sono buone ad eccezione di alcune tracce di umidità riscontrate sull'intradosso del bagno dovute a fenomeni di condensa.

L'impianto elettrico di recente installazione non è conforme alle vigenti normative, analogamente l'impianto idrico, mentre quello di riscaldamento è alimentato da caldaia e distribuito con radiatori in alluminio di colore bianco.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa 195 mq (superficie netta). La superficie lorda

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

e-mail: arch.salvosposito@gmail.com

port: salvatore.sposito@archiworlddoc.it

25  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

è di 228 mq, mentre quella non residenziale (balconi, terrazze) è di 54 mq ca., l'altezza media interna all'appartamento è di 3 m.

### *Computo delle superfici*

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.).

In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- **100% delle superfici calpestabili;**
- **100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;**
- **50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi.**
- **Balconi, terrazzi e similari Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:**
  - **qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25**
  - **qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,**
- **La superficie dei parchi, giardini e simili: 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.**
- **Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non**

costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base dei rilievi metrici e arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), sono di seguito riportate:

#### **Appartamento**

- Salone: **51,44 mq**
- Corridoio: **17,60 mq**
- Bagno n.1: **5,01 mq**
- Cucina: **36,18 mq**
- Camera n.1: **17,17 mq**
- Camera n.2: **11,01 mq**
- Camera n.3: **15,41 mq**
- Bagno n.2: **8,81 mq**
- Camera matrimoniale: **19,36 mq**
- Lavanderia: **3,93 mq**
- Ripostiglio: **3,32 mq**
- Zona ripostiglio-passaggio: **5,51 mq**

**Superficie utile netta interna: 195 mq ca.**

- **Superficie lorda (commerciale) dell'unità immobiliare = 228 mq**
- **Superficie non residenziale dell'unità immobiliare (balconi, terrazze) = mq 54**

Per i balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze **siano comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del **30% fino a metri quadrati 25;**
  - nella misura del **10% per la quota eccedente mq. 25**

Pertanto avremo:

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Superficie non residenziale = 54 mq ca.**

Superficie eccedente i 25 mq (54-25) = 29 mq

Superficie raggugiata = 25 (sup. limite) x 0,30% (fattore correttivo)  
= **7,5 mq ca.**

Superficie eccedente i 25 mq = (54-25) = 29 (sup. totale) x 0,10%  
(fattore correttivo) = **2,9 mq**

Superficie raggugiata non residenziale = 7,5 mq + 2,9 = **10 mq ca.**

– **Superficie lorda (commerciale) dell'unità immobiliare = mq  
228 mq + mq 10 = mq 238**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale include anche la superficie di eventuali giardini o parchi di pertinenza dell'unità immobiliare:

- **La superficie dei parchi, giardini e simili: 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.**

Pertanto considerando:

Superficie complessiva del lotto = mq 670 ca.

Superficie rampa di accesso al garage (inclusa nella sup. del lotto) =  
70 mq ca.

Superficie lorda (commerciale) dell'unità immobiliare = mq 238

Avremo:

Superficie del giardino di pertinenza = **mq 362** (mq 670 - mq 238 - mq 70).

Superficie raggugiata = mq 362 - 0,10% (fattore correttivo) = **36 mq ca.**

Riepilogando avremo:

**Totale Superficie lorda (commerciale): 238 mq + 36 mq (sup. lorda commerciale + sup. raggugiata del giardino) = 274 mq ca.**

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Come superficie commerciale si intende la superficie lorda interna dell'appartamento (incluso anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei**

muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata, viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).

### **Descrizione degli interni - Appartamento piano primo (sub.2)**

All'esterno del piano terra, adiacente all'ingresso principale dell'appartamento padronale, è ubicato un corpo scale che conduce ai due appartamenti del piano primo e del sottotetto.

L'appartamento censito al sub.2 si sviluppa interamente sul primo piano. L'ingresso principale, ubicato sul pianerottolo adiacente all'ingresso del secondo appartamento, si apre su un salone di ca. mq 27, dotato di finestra prospiciente il lato sud. Adiacente al vano d'ingresso un corridoio disimpegna il bagno e la cucina, entrambi con affaccio sul balcone sud. La cucina fa parte di un unico grande vano, di ca. mq 35, che comprende una zona adibita a soggiorno delimitata da un ampio arco ribassato realizzato con mattoni a faccia vista. Proseguendo dal corridoio si accede alla zona notte che comprende la camera da letto matrimoniale, il bagno padronale e la camera da letto dei bambini, dotati tutti di finestra ed ingresso sul balcone nord. Tra il bagno e la camera matrimoniale è stato ricavato un piccolo spazio per alloggiare la scala metallica a chiocciola che collega l'appartamento con il garage al piano seminterrato.

Relativamente alle caratteristiche interne dell'immobile la costruzione presenta un ottimo stato conservativo.

I materiali utilizzati per le rifiniture interne sono di ottima fattura. Ogni ambiente è caratterizzato da una pavimentazione

differente nei disegni e nei colori. Nel salone d'ingresso e nella camera da letto matrimoniale sono state utilizzate piastrelle in gres porcellanato di formato rettangolare e colore chiaro con disegno ad elle; in cucina e nel soggiorno, invece, un formato quadrato di colore scuro disposto in diagonale. La stessa tipologia e posa, ma di colore chiaro, è stata utilizzata per il corridoio, il bagno ospiti e la camera dei bambini. Infine il bagno padronale è pavimentato con piastrelle di grande formato rettangolare di colore chiaro posate in diagonale. Il medesimo ambiente, suddiviso da una parete con arco e mensole in vetro, presenta un mosaico parietale con tessere di colore blu fino ad un'altezza di ca. m 2, ed una pittura spatolata di colore azzurro per la restante zona murale. Gli apparecchi sanitari, che comprendono anche una vasca idromassaggio, sono di ottima qualità e di recente installazione.

Il bagno ospiti presenta un rivestimento parietale con piastrelle di formato cm 20x20 di colore bianco e marrone chiaro che si alternano, fino ad un'altezza di ca m.2, con vari disegni e posa.

I soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura di ducotone bianco mentre le pareti di tutti gli ambienti, compresi i servizi, sono rifinite con pittura spugnata con vari effetti decorativi e cromatici.

Le porte interne, realizzate in legno scuro con inserti in acciaio, ed i serramenti esterni, in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera, sono di buona qualità.

Gli arredi sono moderni e sono di ottima fattura. I due bagni sono dotati di tutti gli apparecchi sanitari, quello padronale anche di una vasca ad idromassaggio.



Le condizioni generali sia sotto il profilo statico che igienico-sanitario sono ottime.

Gli impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento sono di recente installazione. Quest'ultimo è alimentato da caldaia e distribuito con radiatori in alluminio di colore bianco.

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa 130 mq (superficie netta). La superficie lorda è di 147 mq, mentre quella non residenziale (balconi, terrazze) è di 46 mq ca., l'altezza media interna all'appartamento è di 3 m.

### *Computo delle superfici*

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- *le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.).*

*In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:*

- **100% delle superfici calpestabili;**
- **100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;**
- **50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi.**
- **Balconi, terrazzi e similari Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito: • qualora le pertinenze siano comunicanti**



*con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25 • qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,*

- *La superficie dei parchi, giardini e simili: 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.*
- *Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:*
  - *50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;*
  - *25% della superficie, qualora non comunicanti.*

Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base dei rilievi metrici e arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), sono di seguito riportate:

#### **Appartamento**

- **Salone: 28,74 mq**
- **Corridoio: 14,40 mq**
- **Bagno ospiti: 4,78 mq**
- **Cucina-soggiorno: 34,50 mq**
- **Camera n.1: 13,70 mq**
- **Bagno padronale: 9,95 mq**
- **Camera matrimoniale: 23,30 mq**

**Superficie utile netta interna: 130 mq ca.**

- **Superficie lorda (commerciale) dell'unità immobiliare = 147 mq**
- **Superficie non residenziale dell'unità immobiliare (balconi, terrazze) = mq 46**



Per i balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze **siano comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

Pertanto avremo:

**Superficie non residenziale = 46 mq ca.**

Superficie eccedente i 25 mq  $(46-25) = 21$  mq

Superficie raggugliata = 25 (sup. limite) x 0,30% (fattore correttivo)  
= **7,5 mq ca.**

Superficie eccedente i 25 mq =  $(46-25) = 21$  (sup. totale) x 0,10%  
(fattore correttivo) = **2,1 mq**

Superficie raggugliata non residenziale =  $7,5$  mq +  $2,1$  = **10 mq ca.**

Riepilogando avremo:

**Totale Superficie lorda (commerciale):**  $147$  mq +  $10$  mq (sup. lorda commerciale + sup. raggugliata dei balconi) = **157 mq ca.**

Come **superficie commerciale** si intende la superficie lorda interna dell'appartamento (includendo anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata, viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).

**Descrizione degli interni - Appartamento piano primo e sottotetto (sub.7)**

L'ingresso all'appartamento, censito al catasto fabbricati con il subalterno 7, è adiacente a quello precedentemente descritto, censito





con il sub.2. Il corpo scale esterno, posizionato sul prospetto sud del fabbricato, è il medesimo per entrambi le unità immobiliari.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, il piano primo utilizzato come zona giorno ed il sottotetto riservato alla zona notte.

Il piano primo è composto da tre ambienti: il salone d'ingresso con la scala di collegamento al piano superiore, un piccolo corridoio che immette al bagno dotato di finestra prospiciente il lato nord, ed infine l'ampia cucina con accesso al terrazzino esposto a sud ed adiacente al portoncino d'ingresso principale.

Dalla scala interna, collocata sul salone, si raggiunge il piano sottotetto coperto da due falde inclinate sull'asse nord-sud che determinano un'altezza massima di m 2,50 in prossimità del colmo e m 1,50 sulle superfici non abitabili.

Dal pianerottolo di sbarco della scala si raggiunge la zona nord, un ampio disimpegno che immette alla camera matrimoniale illuminata ed aerata da un lucernario. Adiacente alla camera è collocato un ripostiglio e l'ingresso alla scala a chiocciola in metallo che collega il piano al garage del seminterrato. Frontalmente alla rampa di scale è collocato un corridoio che, in direzione nord, conduce ad un bagno, e in direzione sud, alla zona bassa del sottotetto utilizzata come area giochi per bambini. Entrambi i locali sono dotati di lucernario. Proseguendo dal medesimo corridoio in direzione ovest si raggiunge una veranda in alluminio anodizzato di colore scuro, utilizzata come lavanderia. La struttura precaria, regolarmente autorizzata, immette sul terrazzo di copertura prospiciente il giardino principale e secondario che delimitano a sud e a nord il fabbricato.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I materiali utilizzati per le rifiniture interne sono di ottima fattura.

Al piano primo il salone d'ingresso e la cucina sono pavimentati con listoni rettangolari in gres porcellanato di colore scuro, con effetto simile a quello del parquet, disposti in diagonale. Il bagno presenta, invece, piastrelle in gres di colore marrone scuro avente formato cm 30x30, utilizzate anche sulle pareti, con posa in diagonale. A completamento del rivestimento parietale, fino ad un'altezza di ca m 2, sono state utilizzate piastrelle bianche di cm 10x10 disposte in varie pose e disegni. Sulla parete della cucina tra i piani di lavoro ed i pensili è stato applicato un mosaico di tessere in gres di piccolo formato e di colore bianco a arancio.

Gli apparecchi sanitari del bagno, che comprendono anche una vasca da bagno rivestita con il medesimo materiale, sono di ottima qualità e di recente installazione.

I soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura di ducotone bianco, mentre le pareti degli ambienti principali sono rivestiti sia con carta da parati di buona qualità, sia pitturati con ducotone di colore chiaro.

Le porte interne, realizzate in legno scuro, ed i serramenti esterni, in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera, sono di buona qualità. I gradini della scala di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto sono rivestiti con marmo tipo travertino di colore chiaro e la ringhiera in ferro battuto verniciata con colore marrone.

Le condizioni generali sia sotto il profilo statico che igienico-sanitario sono ottime.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Gli impianti, idrico, elettrico e di riscaldamento sono di recente installazione. Quest'ultimo è alimentato da caldaia e distribuito con radiatori in alluminio di colore bianco.

Al piano sottotetto sono presenti le medesime rifiniture e materiali di rivestimento, con qualche variazione nell'utilizzo dei colori. La veranda utilizzata come lavanderia è in alluminio anodizzato di colore bronzo con pannelli in laminato bianchi inseriti come fascia basamentale. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in gres effetto cotto ed inserti decorativi, del formato cm 20x20, con varie disegni e pose.

Gli arredi presenti all'interno dei due livelli che compongono l'unità immobiliare sono moderni e di ottima fattura.

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa 130 mq (superficie netta). La superficie lorda è di 147 mq, mentre quella non residenziale (balconi, terrazze) è di 46 mq ca., l'altezza media interna all'appartamento è di 3 m.

#### *Computo delle superfici*

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base dei rilievi metrici e arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), sono di seguito riportate:

#### ***Appartamento piano primo - sub.7***

- **Salone: 19,26 mq**
- **Corridoio: 0,90 mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Bagno: **5,35 mq**
- Cucina-soggiorno: **28,77 mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Superficie utile netta interna: 54 mq ca.**

**Appartamento piano sottotetto - sub.7**

- Disimpegno - corridoio: **16,42 mq**
- Bagno: **2,66 mq**
- Camera matrimoniale: **20,40 mq**
- Lavanderia (veranda): **2,69 mq**
- Superficie h. < m 1,50 = **25 mq ca.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Superficie utile netta interna: 67 mq ca.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate), ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:
  - **50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;**
  - **25% della superficie, qualora non comunicanti.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto avremo che la superficie utile del piano sottotetto sarà pari a:

**mq 67 - 50% = mq 34 ca.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Superficie utile complessiva del piano primo e del sottotetto =  
mq 54 + 34 = mq 88**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Superficie lorda (commerciale) dell'unità immobiliare = 95 mq**
- **Superficie non residenziale dell'unità immobiliare (balconi + terrazza) = mq 40**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per i balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze **siano comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;**
- **nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto avremo:



Superficie non residenziale = mq 40

Superficie eccedente i 25 mq (40-25) = mq 15

Superficie raggugliata = 25 (sup. limite) x 0,30% (fattore correttivo)

= ca mq 7,5

Superficie eccedente i mq 15 = (40-25) = 15 (sup. totale) x 0,10%  
(fattore correttivo) = mq 1,5

**Superficie raggugliata non residenziale = mq 7,5 + mq 1,5 = mq 9**

Riepilogando avremo:



**Totale Superficie lorda (commerciale):** mq 95 + mq 9 (sup. lorda commerciale + sup. raggugliata dei balconi) = **mq 104**

*Come superficie commerciale si intende la superficie lorda interna dell'appartamento (includendo anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata, viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).*



#### **Descrizione degli interni - Garage al piano seminterrato (sub.4)**

L'unità immobiliare, censita al catasto fabbricati al fg.30 - part.1062 - sub.4, è ubicata al piano seminterrato del fabbricato ubicato in via Somma n.68 presso il Comune di Nicolosi (CT). È destinata a garage e presenta una superficie netta complessiva di mq 250 ca.

L'ingresso carrabile al garage è identificato da un grande cancello metallico ad un'anta, adiacente a quello pedonale di accesso al lotto del fabbricato, collocato al civico 68 di via Somma. Una rampa in discesa immette in un altro cancello scorrevole in metallo e vetro, che



ASTE  
GIUDIZIARIE®

conduce al piano seminterrato posto a m 4 sotto la quota della sede stradale.

Il locale, utilizzato come parcheggio di autovetture, presenta una geometria regolare scandita dalla struttura modulare dei pilastri che insieme alle pareti perimetrali, realizzate interamente in cemento armato, sono prive di intonaco. Analogamente l'intradosso del solaio non è stato ancora rifinito, come si evidenzia dalla struttura delle travi e delle pignatte lasciata a vista. La pavimentazione è rimasta in cemento ed è priva di rivestimento.

Il progetto approvato prevedeva all'interno della zona sud, ed in misura maggiore in quella nord, la costruzione di tramezzature allo scopo di ricavare alcuni ambienti all'interno dei quali sarebbe stata collocata anche la scala a chiocciola in metallo, che collega verticalmente i piani terra, primo e sottotetto al garage. Lo stato di fatto evidenzia che i suddetti lavori, come quelli di rifinitura, non sono stati mai eseguiti, e che la medesima scala è rimasta priva di delimitazioni.

Sulla parete perimetrale nord è collocato l'ingresso pedonale che immette, tramite una rampa di scale, all'area del lotto retrostante il fabbricato alla quota del piano terra. L'area è utilizzata in parte come giardino in parte come superficie non residenziale a servizio dell'unità immobiliare del piano terra.

Le condizioni generali dal punto di vista statico ed igienico-sanitarie e strutturali sono buone.

L'altezza interna del vano è di mt 4,20, mentre la superficie compressiva è di mq 250, computata sulla base dei rilievi metrici e arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R.



138/98), coincide con quanto indicato dagli elaborati grafici depositati all'Agenzia del Territorio di Catania e con quelli progettuali approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale di Nicolosi (CT).

#### **Unità immobiliare - Garage**

- Superficie complessiva: **250 mq**



#### **2.3.13. QUESITO m)**

(...) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, 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;



Il valore stimato per i beni oggetto di espropria è stato determinato tenendo conto della tipologia edilizia degli immobili, del periodo di costruzione degli stessi, del loro stato di conservazione ed infine del reale andamento del mercato immobiliare a livello locale.

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari degli immobili oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per **capitalizzazione dei redditi** mediandolo, in seguito, con i valori medi rilevati dal mercato desunti dall'indagine svolta tramite colloqui con operatori immobiliari locali (fonti: *Remax, Tecno casa, Monti, Gabetti, Time, Sovim*) consultazioni di pubblicazioni di settore, dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (*O.M.I.*) dell'Agenzia del Territorio, *Borsino Immobiliare*, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona.



## STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del *Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

### – REDDITO NETTO

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo agli immobili, il valore medio di affitto è il seguente:

- **Immobile (censito al N.C.E.U. con il fg.30 - part.1062 - sub.1)**

I valori relativi al 1° semestre 2017 variano tra i 2,7 €/mq e gli 3,3 €/mq. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del grado di luminosità e panoramicità, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato, della tipologia edilizia di minor pregio (*cat. A/2 - Abitazione di tipo civile*) si è scelto di utilizzare il **valore medio** che rispecchia i dati reali del mercato attuale. Partendo dal valore medio il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** è con buona approssimazione di **€. 800,00 ca.**

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = \text{€. } 800,00 \times 12 = \text{€. } 9.600,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile, quindi

$$Rn = Rl - S \quad \text{dove}$$

*Rn = Reddito netto annuo*

*S = Spese annue (20%)*

e dove

$$Rn = \text{€. } 7.680,00 \times (1 - 0,20) = \text{€. } 7.680,00$$

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi (c) che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: periferia, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale, densità abitativa del contesto; *Posizionali*: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

quindi  $r = r' - c = 4\% - 1,20\% = 2,8\%$

tale valore correttivo, come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione di impianti, della localizzazione che valorizza, nel caso specifico, l'appetibilità rispetto ad altre zone del territorio comunale.

– VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula  $V_m = R/r$

dove  $V_m$  = Valore di mercato dell'immobile;  
 $R$  = Reddito annuale netto;  
 $r$  = Tasso di capitalizzazione;

quindi  $V_m = \text{€} . 7.680,00 / 0,028 = \text{€} . 274.285,00$



Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*Abitazioni civili*) secondo i valori OMI relativi al Comune di Nicolosi (CT) - Fascia/zona: *Centrale - Centro Storico - Vie: Calvario - Laudani - Bixio - S.M. Delle Grazie - Fiume - Montegrappa* - Codice di zona: B1 - Microzona 1, è risultato compreso tra **690,00 €/mq** e **990,00 €/mq** che rappresenta il livello più alto di una tipologia considerata di minor pregio (stima 1° semestre 2017), mentre secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare* il prezzo per la tipologia di abitazioni civili, per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra 757,00 €/mq e €. 967,00 €/mq.

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il **valore medio** che è in linea con **quello reale di mercato**.

Applicando alla consistenza dell'immobile il valore medio, arrotondato a € 850,00/mq, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = 850,00 \text{ €/mq} \times mq \text{ 274,00} = \text{€ } 232.900,00$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\text{€ } 274.285,00 + \text{€ } 232.900,00) / 2 = \text{€ } 254.000,00 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato in misura del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di spese relative all'adeguamento impiantistico; spese per il completamento della pratica di concessione edilizia (oneri di urbanizzazione e di

costruzione), pratica edilizia per regolarizzare i lavori non autorizzati e/o comunicati, l'aggiornamento catastale (*oblazioni da versare al Comune, spese relative all'onorario di un professionista abilitato*), l'importo a base d'asta per la vendita dell'immobile può essere considerato pari a **€. 216.000,00** in c.t.

• **Immobilabile (censito al N.C.E.U. con il fg.30 - part.1062 - sub.2)**

I valori relativi al 1° semestre 2017 variano tra i 2,7 €/mq e gli 3,3 €/mq. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del grado di luminosità e panoramicità, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato, della tipologia edilizia di minor pregio (*cat. A/2 - Abitazione di tipo civile*) si è scelto di utilizzare il **valore medio** che rispecchia i dati reali del mercato attuale. Partendo dal valore medio il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** è con buona approssimazione di **€. 450,00 ca.**

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = \text{€. } 800,00 \times 12 = \text{€. } 5.400,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile, quindi  $Rn = Rl - S$  dove

$Rn =$  Reddito netto annuo

$S =$  Spese annue (20%) e dove

$$Rn = \text{€. } 5.400,00 \times (1 - 0,20) = \text{€. } 4.320,00$$

– **TASSO DI CAPITALIZZAZIONE**

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi (c) che tengono conto delle **caratteristiche intrinseche ed**



*estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: periferia, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale, densità abitativa del contesto; *Posizionali*: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).



quindi  $r = r' - c = 4\% - 1,20\% = 2,8\%$

tale valore correttivo, come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione di impianti, della localizzazione che valorizza, nel caso specifico, l'appetibilità rispetto ad altre zone del territorio comunale.

#### - VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla

seguente formula

$$Vm = R/r$$

dove

*Vm* = Valore di mercato dell'immobile;

*R* = Reddito annuale netto;

*r* = Tasso di capitalizzazione;

quindi  $Vm = \text{€. } 4.320,00/0,028 = \text{€. } 154.285,00$

#### STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*Abitazioni di tipo civile*) secondo i valori *OMI* relativi al Comune di Nicolosi (CT) - Fascia/zona: *Centrale - Centro Storico - Vie: Calvario - Laudani - Bixio - S.M. Delle Grazie - Fiume - Montegrappa* - Codice di zona: B1 -





Microzona 1, è risultato compreso tra **690,00 €/mq** e **990,00 €/mq** che rappresenta il livello più alto di una tipologia considerata di minor pregio (stima 1° semestre 2017), mentre secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare* il prezzo per la tipologia di abitazioni civili, per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra **757,00 €/mq** e **€. 967,00 €/mq**.



Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il **valore medio** che è in linea con quello reale di mercato.

Applicando alla consistenza dell'immobile il valore di **€. 850,00/mq**, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = 850,00 \text{ €/mq} \times mq \text{ 154,00} = \text{€. 130.900,00}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\text{€. 154.285,00} + \text{€. 130.900,00}) / 2 = \text{€. 143.000,00 in c.t.}$$



Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato in misura del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di spese relative all'adeguamento impiantistico; spese per il completamento della pratica di concessione edilizia (oneri di urbanizzazione e di costruzione), pratica edilizia per regolarizzare i lavori non autorizzati e/o comunicati, l'aggiornamento catastale (*oblazioni da versare al Comune, spese relative all'onorario di un professionista abilitato*), l'importo a base d'asta per la vendita dell'immobile può essere considerato pari a **€. 120.000,00** in c.t.



• **Immobile (censito al N.C.E.U. con il fg.30 - part.1062 - sub.7)**





I valori relativi al 1° semestre 2017 variano tra i 2,7 €/mq e gli 3,3 €/mq. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del grado di luminosità e panoramicità, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato, della tipologia edilizia di minor pregio (*cat. A/2 - Abitazione di tipo civile*) si è scelto di utilizzare il **valore medio** che rispecchia i dati reali del mercato attuale. Partendo dal valore medio il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** è con buona approssimazione di **€. 350,00 ca.**



Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = \text{€. } 350,00 \times 12 = \text{€. } 4.200,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile, quindi  $Rn = Rl - S$  dove

$Rn = \text{Reddito netto annuo}$

$S = \text{Spese annue (20\%)}$

e dove

$$Rn = \text{€. } 4.200,00 \times (1 - 0,20) = \text{€. } 3.360,00$$



#### - TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi (c) che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: periferia, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale, densità abitativa del contesto; *Posizionali*: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).



quindi  $r = r' - c = 4\% - 1,00\% = 3,0\%$

tale valore correttivo, come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione di impianti, della localizzazione che valorizza, nel caso specifico, l'appetibilità rispetto ad altre zone del territorio comunale.

– **VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula

$$Vm = R/r$$

dove  $Vm$  = Valore di mercato dell'immobile;  
 $R$  = Reddito annuale netto;  
 $r$  = Tasso di capitalizzazione;

quindi  $Vm = \text{€} . 3.360,00 / 0,030 = \text{€} . 112.000,00$

**STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE**

Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*Abitazioni civili*) secondo i valori *OMI* relativi al Comune di Nicolosi (CT) - Fascia/zona: *Centrale - Centro Storico - Vie: Calvario - Laudani - Bixio - S.M. Delle Grazie - Fiume - Montegrappa* - Codice di zona: B1 - Microzona 1, è risultato compreso tra **690,00 €/mq** e **990,00 €/mq** che rappresenta il livello più alto di una tipologia considerata di minor pregio (stima 1° semestre 2017), mentre secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare* il prezzo per la tipologia di abitazioni civili, per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra **757,00 €/mq** e **€ . 967,00 €/mq**.



Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il **valore medio** che è in linea con quello reale di mercato.

Applicando alla consistenza dell'immobile il valore di €. 850,00/mq in c.t., si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm1 = 850,00 \text{ €/mq} \times mq \ 104,00 = \text{€. } \mathbf{88.400,00}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\text{€} . 112.000,00 + \text{€} . 88.400,00) / 2 = \text{€. } \mathbf{100.000,00} \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato in misura del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di spese relative all'adeguamento impiantistico; spese per il completamento della pratica di concessione edilizia (oneri di urbanizzazione e di costruzione), pratica edilizia per regolarizzare i lavori non autorizzati e/o comunicati, l'aggiornamento catastale (*oblazioni da versare al Comune, spese relative all'onorario di un professionista abilitato*), l'importo a base d'asta per la vendita dell'immobile può essere considerato pari a **€. 85.000,00** in c.t.

• **Immobile (censito al N.C.E.U. con il fg.30 - part.1062 - sub.4)**

I valori relativi al 1° semestre 2017 variano tra i 1,8 €/mq e gli 2,7 €/mq. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del grado di luminosità e panoramicità, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato, della tipologia edilizia di minor pregio (*cat. C/6 - garage*)





si è scelto di utilizzare il **valore minimo** che rispecchia i dati reali del mercato attuale. Partendo dal valore medio il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** è con buona approssimazione di € **450,00 ca.**

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = € 450,00 \times 12 = € 5.400,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile, quindi  $Rn = Rl - S$  dove

$Rn =$  Reddito netto annuo

$S =$  Spese annue (20%)

e dove

$$Rn = € 5.400,00 \times (1 - 0,20) = € 4.320,00$$

#### - TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi (c) che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: periferia, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale, densità abitativa del contesto; *Posizionali*: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

$$\text{quindi } r = r' - c = 4 \% - 1,00 \% = 3,0 \%$$

tale valore correttivo, come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione





di impianti, della localizzazione che valorizza, nel caso specifico, l'appetibilità rispetto ad altre zone del territorio comunale.

– **VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula

$$V_m = R/r$$

dove  $V_m$  = Valore di mercato dell'immobile;  
 $R$  = Reddito annuale netto;  
 $r$  = Tasso di capitalizzazione;

quindi  $V_m = € 4.320,00/0,030 = € 144.000,00$



**STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE**

Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*Autorimesse*) secondo i valori OMI relativi al Comune di Catania - Fascia/zona: *Central - Vie: Calvario - Laudani - Bixio - S.M. Delle Grazie - Fiume - Montegrappa* - Codice di zona: B1 - Microzona 1, è risultato compreso tra 450,00 €/mq e 650,00 €/mq che rappresenta il livello più alto di una tipologia considerata di minor pregio (stima 1° semestre 2017), mentre secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare* il prezzo per la tipologia di abitazioni civili, per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra 421,00 €/mq e € 572,00 €/mq.

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il **valore minimo** che è in linea con quello reale di mercato.

Applicando alla consistenza dell'immobile il valore di € 450,00/mq, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$V_{m1} = 450,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 250,00 = € 112.500,00$$





Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_{mt} = (\text{€} .144.000,00 + \text{€} .112.500,00) / 2 = \text{€} .130.000,00 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato in misura del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di spese relative all'adeguamento impiantistico; spese per il completamento della pratica di concessione edilizia (oneri di urbanizzazione e di costruzione), pratica edilizia per regolarizzare i lavori non autorizzati e/o comunicati, l'aggiornamento catastale (*oblazioni da versare al Comune, spese relative all'onorario di un professionista abilitato*), l'importo a base d'asta per la vendita dell'immobile può essere considerato pari a **€ .110.000,00** in c.t.



#### 2.3.14. QUESITO n)

(...) 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;

L'immobile, considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita **è divisibile in lotti**, pertanto lo scrivente considera utile procedere alla vendita con n.4 lotti, e precisamente:

- **LOTTO n.1: Immobile (appartamento) fg.30 - part.1062 - sub.1**
- **LOTTO n.2: Immobile (appartamento) fg.30 - part.1062 - sub.2**
- **LOTTO n.3: Immobile (appartamento) fg.30 - part.1062 - sub.7**



**2.3.15. QUESITO o)**

(...) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La **documentazione fotografica** è inserita in calce alla Relazione.

**2.3.16. QUESITO 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

L'immobile oggetto di espropria, appartamento censito al fg.28 - part.2404 - sub.6, in data odierna risulta essere intestato all'esecutato, sig. P.G. con la seguente quota:

– *Diritti ed Oneri reali: proprietà per 1/2*

e all'esecutata, sig.ra *Borzi Grazia*, con la seguente quota:

– *Diritti ed Oneri reali: proprietà per 1/2*

Pertanto la quota in capo agli esecutati sul **valore complessivo** stimato per l'immobile sarà pari a:

**€. 531.000,00** (diconsi euro cinquecentotrentunomila/00).

### 2.3.17. QUESITO 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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Le caratteristiche tipologiche e distributive degli immobili pignorati consente una comoda divisibilità in quanto le singole unità immobiliari, pur facenti parte di un unico fabbricato presentano accessi e tipologie indipendenti e quindi la vendita separata degli stessi non comporta una limitazione della loro funzionalità rispetto all'intera costruzione il cui valore di vendita come unico lotto, in considerazione della congiuntura economica e del mercato locale, determinerebbe una minore appetibilità dal punto di vista commerciale. Pertanto sussiste la possibilità procedere ad una vendita separata in n.4 lotti.

**LOTTO n.1: Immobile (appartamento)**

– (Immobile fg.30 - part.1062 - sub.1) = € 216.000,00

**LOTTO n.2: Immobile (appartamento)**

– (Immobile fg.30 - part.1062 - sub.2) = € 120.000,00

**LOTTO n.3: Immobile (appartamento)**

– (Immobile fg.30 - part.1062 - sub.7) = € 85.000,00

**LOTTO n.4: Immobile (garage)**

– (Immobile fg.30 - part.1062 - sub.4) = € 110.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE

Totale

ASTE  
GIUDIZIARIE

€ 531.000,00

Totale Quota in capo agli esecutati € 531.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### 3. CONCLUSIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE

Nel rassegnare la presente relazione, consegna i fascicoli delle parti in causa, resta a disposizione per ogni chiarimento e ribadisce che il *più probabile valore di mercato complessivo degli immobili è il seguente:*

Valore complessivo degli immobili pari a €. 531.000,00

Totale quota in capo agli esecutati: €. 531.000,00

Catania, 05.11.2017

Il C.T.U.  
(Dott. Arch. Salvatore Sposito)


ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



## **ALLEGATI IMMOBILI COMUNE DI NICOLOSI**

- **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- **PLANIMETRIE CATASTALI**
- **VISURE CATASTALI**
- **TITOLI ABILITATIVI**
- **LOCALIZZAZIONE URBANISTICA**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO**





## VERBALE DI SOPRALLUOGO



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## PLANIMETRIE CATASTALI





**VISURE CATASTALI**



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

email: arch.salvatore.sposito@gmail.com

pec: salvatore.sposito@archiworldpec.it





**TITOLI ABILITATIVI**



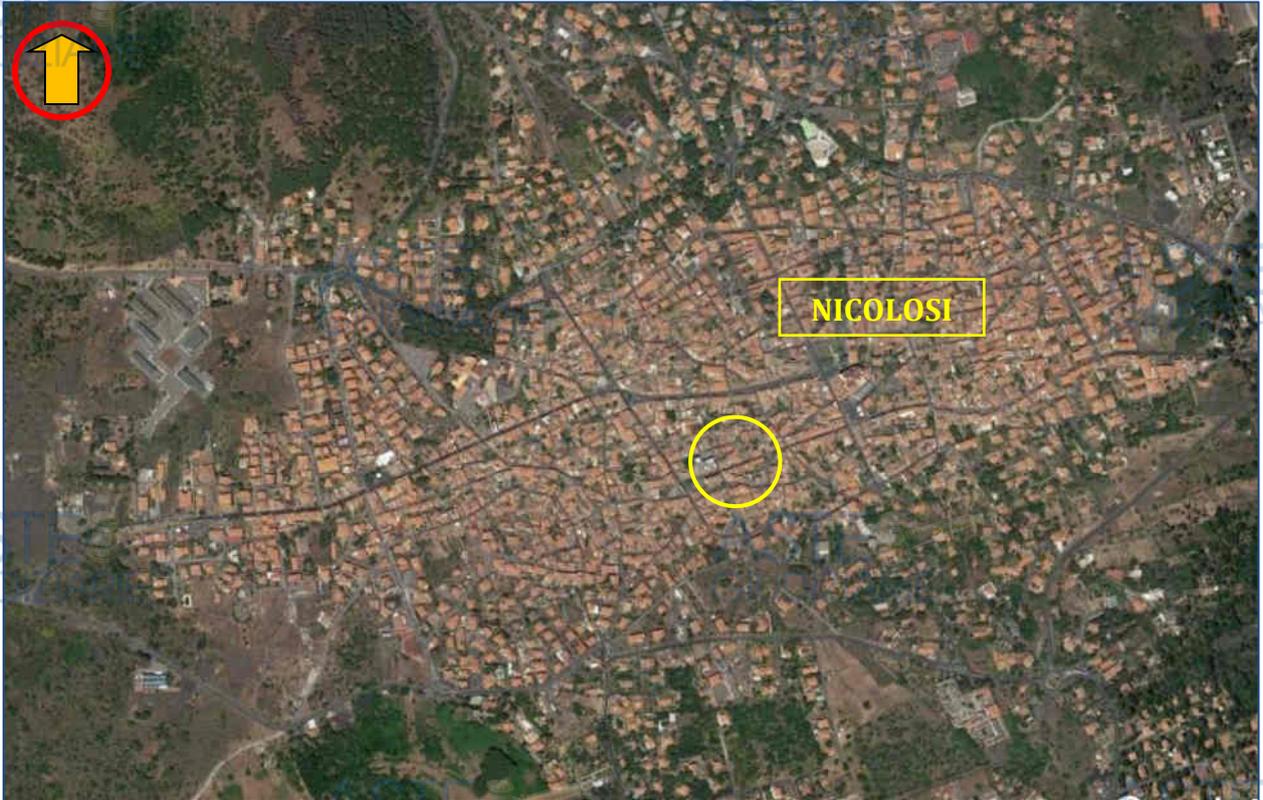
Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510



**LOCALIZZAZIONE URBANISTICA**





Aereofoto - Territorio di Nicolosi - Localizzazione immobile





Aereofoto - Territorio di Nicolosi - Localizzazione immobile



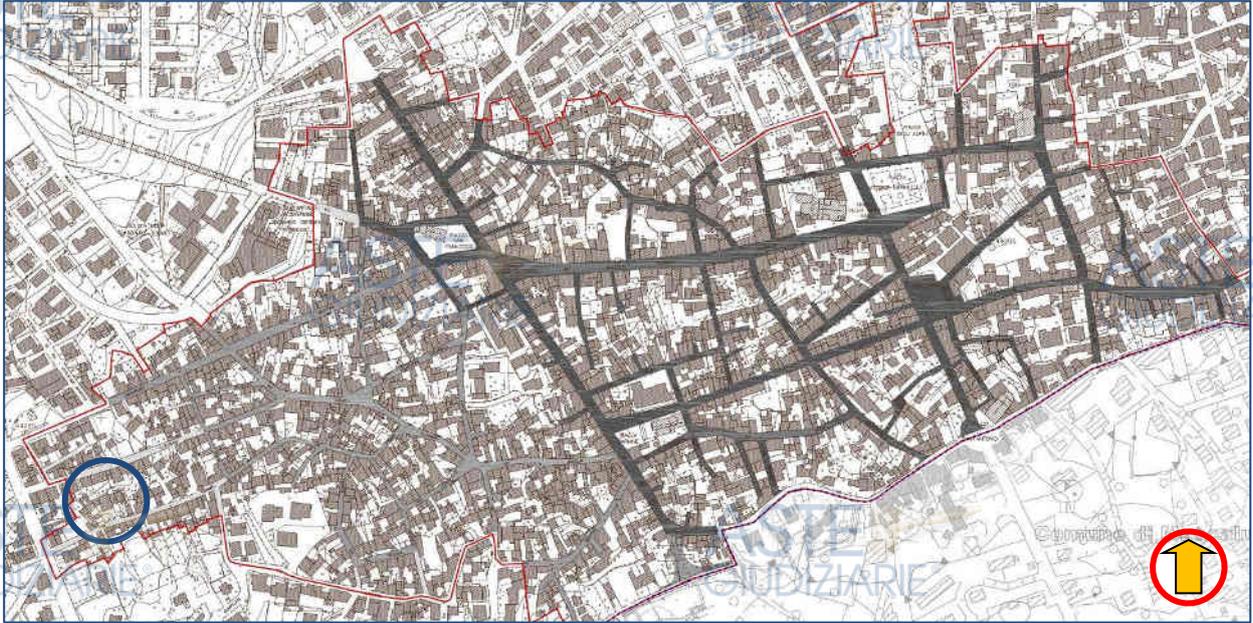


Aereofoto tridimensionale sul fabbricato di via Somma n.68 - Nicolosi (CT)

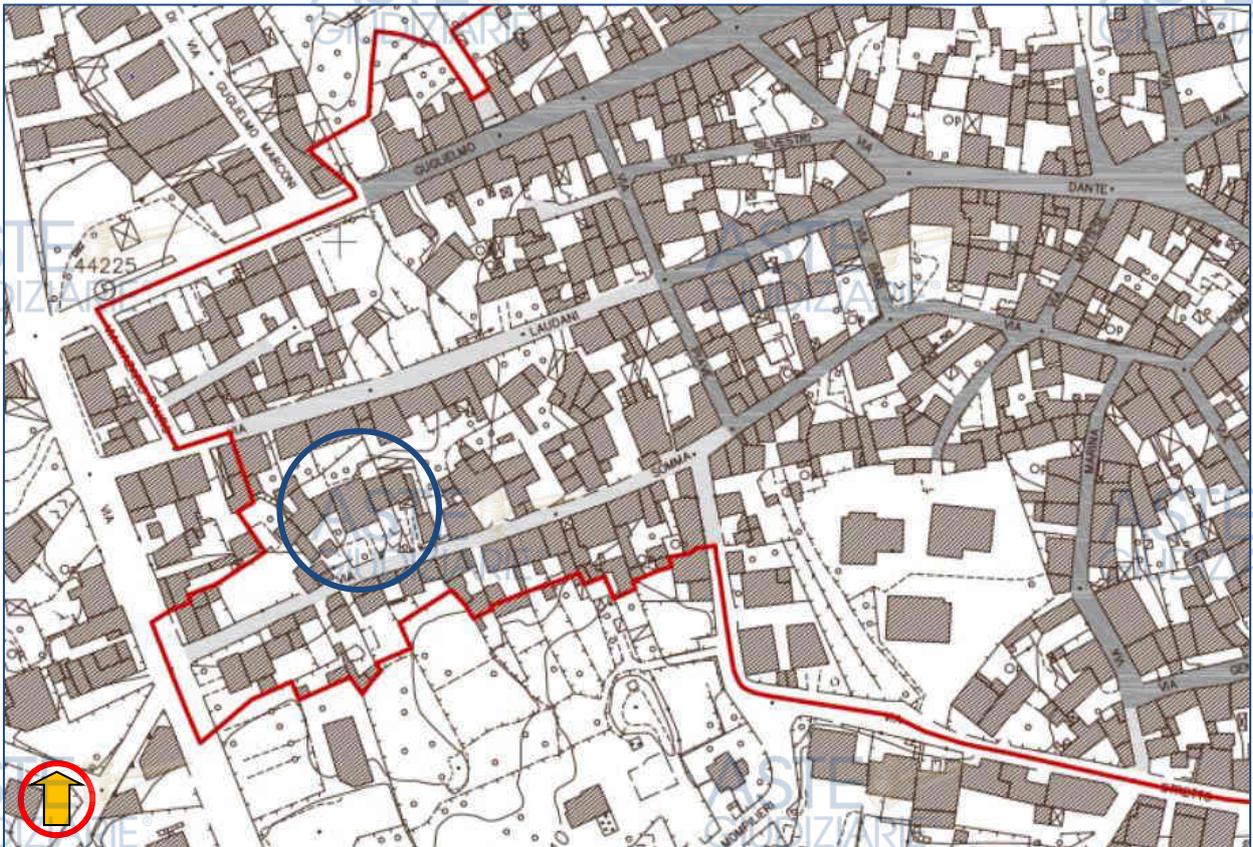




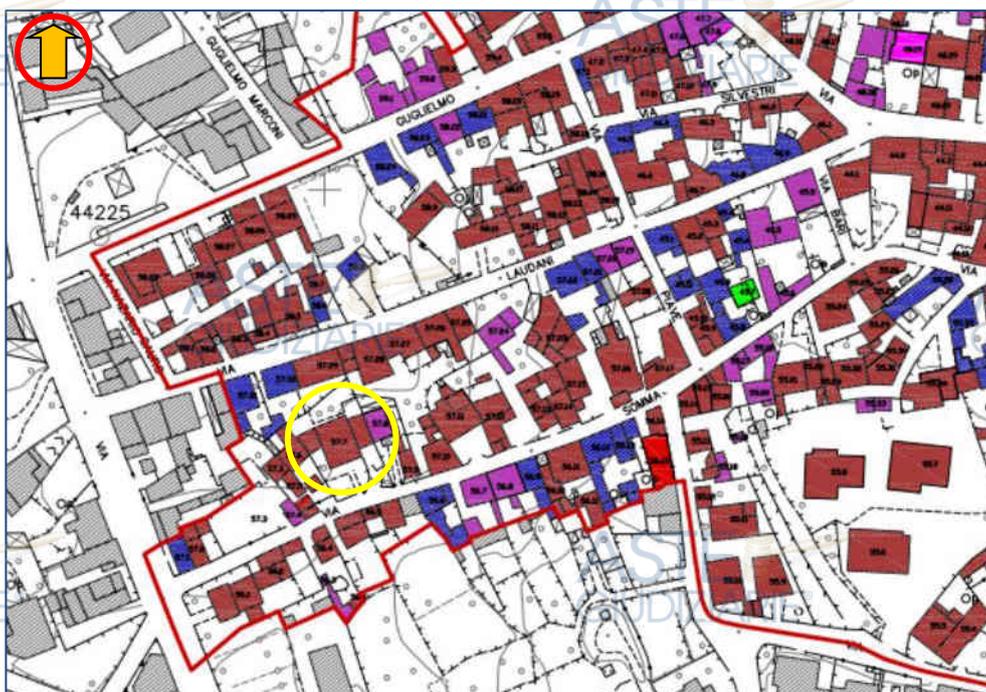
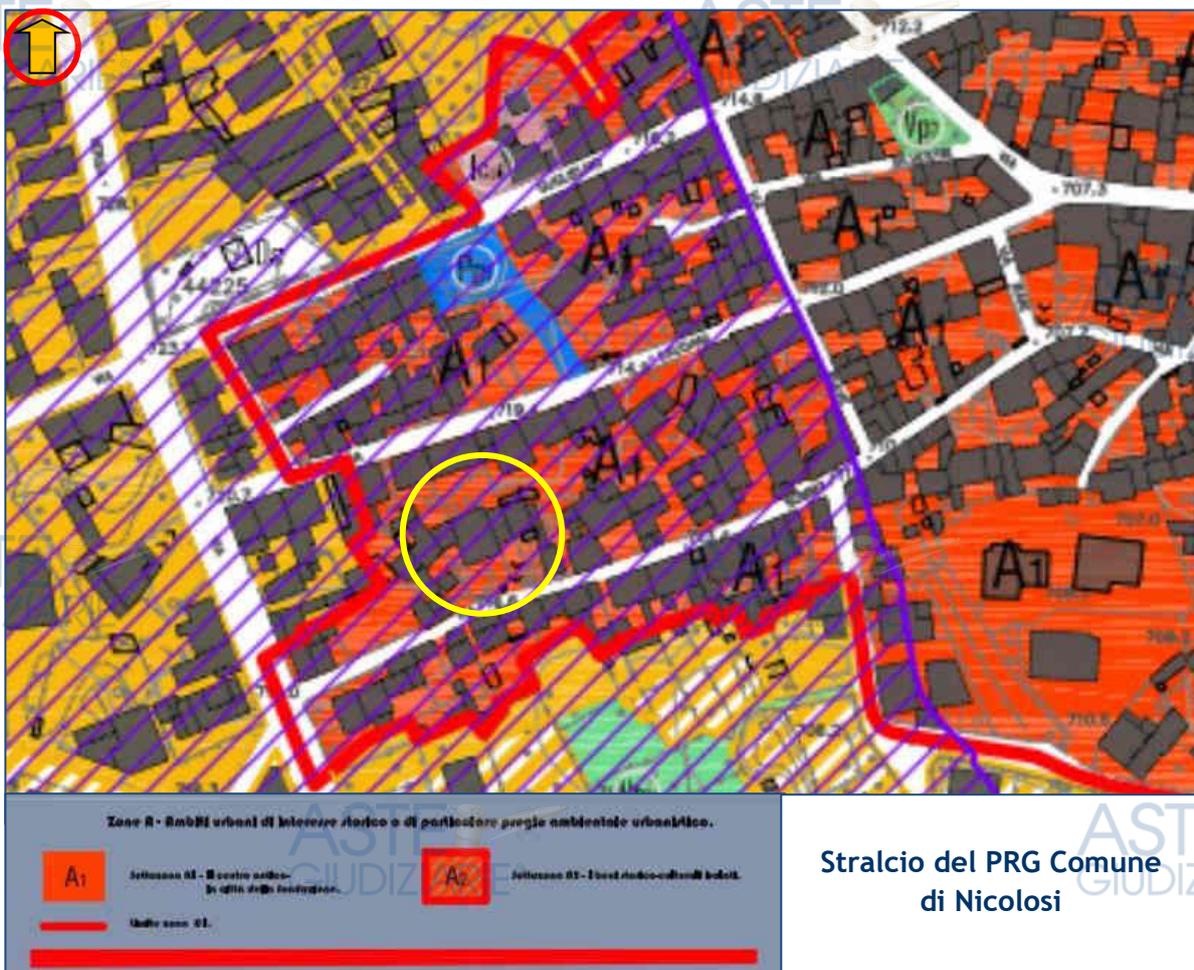
Estratto di mappa catastale dell'immobile (fg.30- part.1062 - subb. 1-2-4-7)



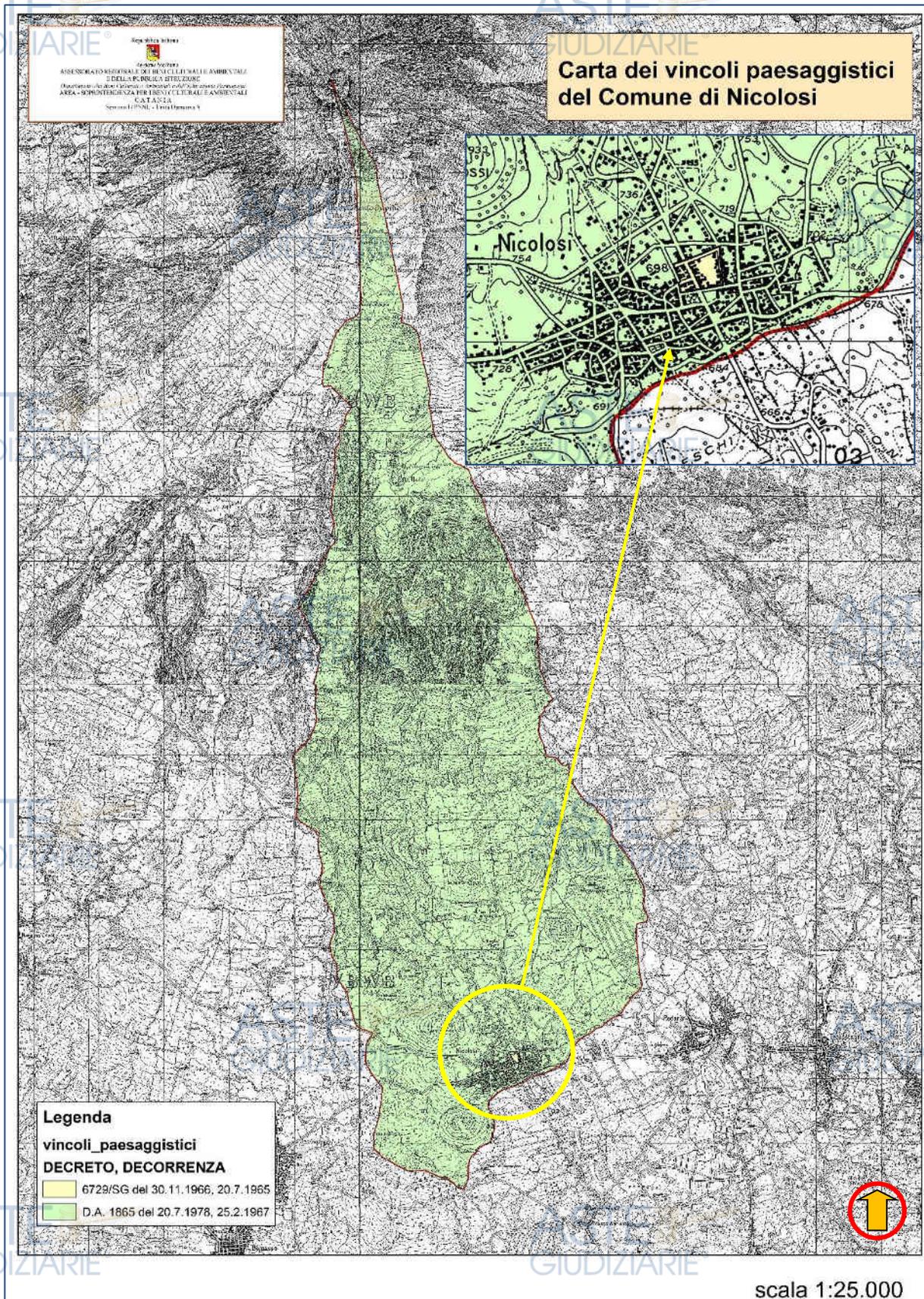
**Perimetrazione generale del centro storico del Comune di Nicolosi (CT)**



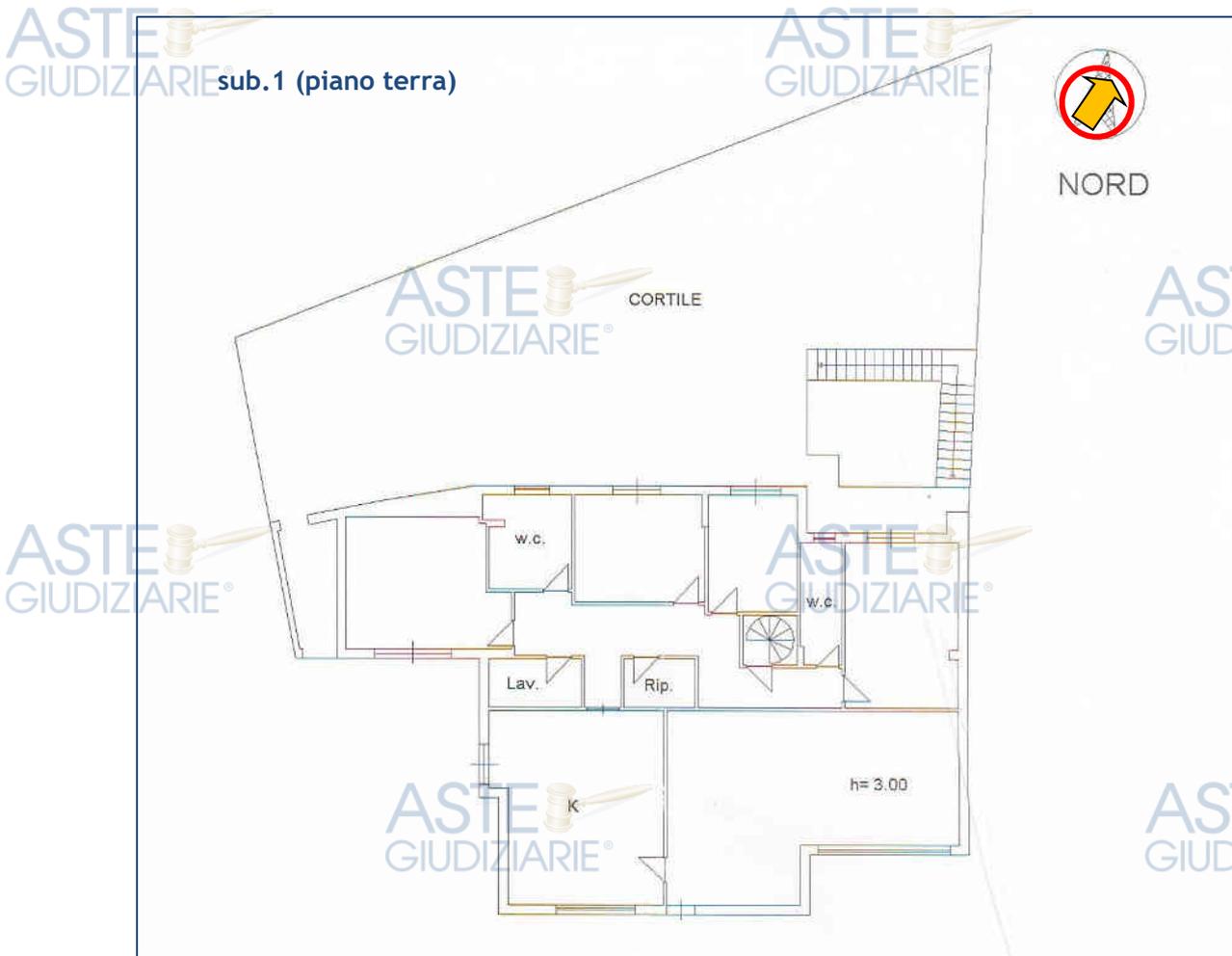
**Perimetrazione del centro storico del Comune di Nicolosi (CT)  
Particolare immobile di via Somma n.68**



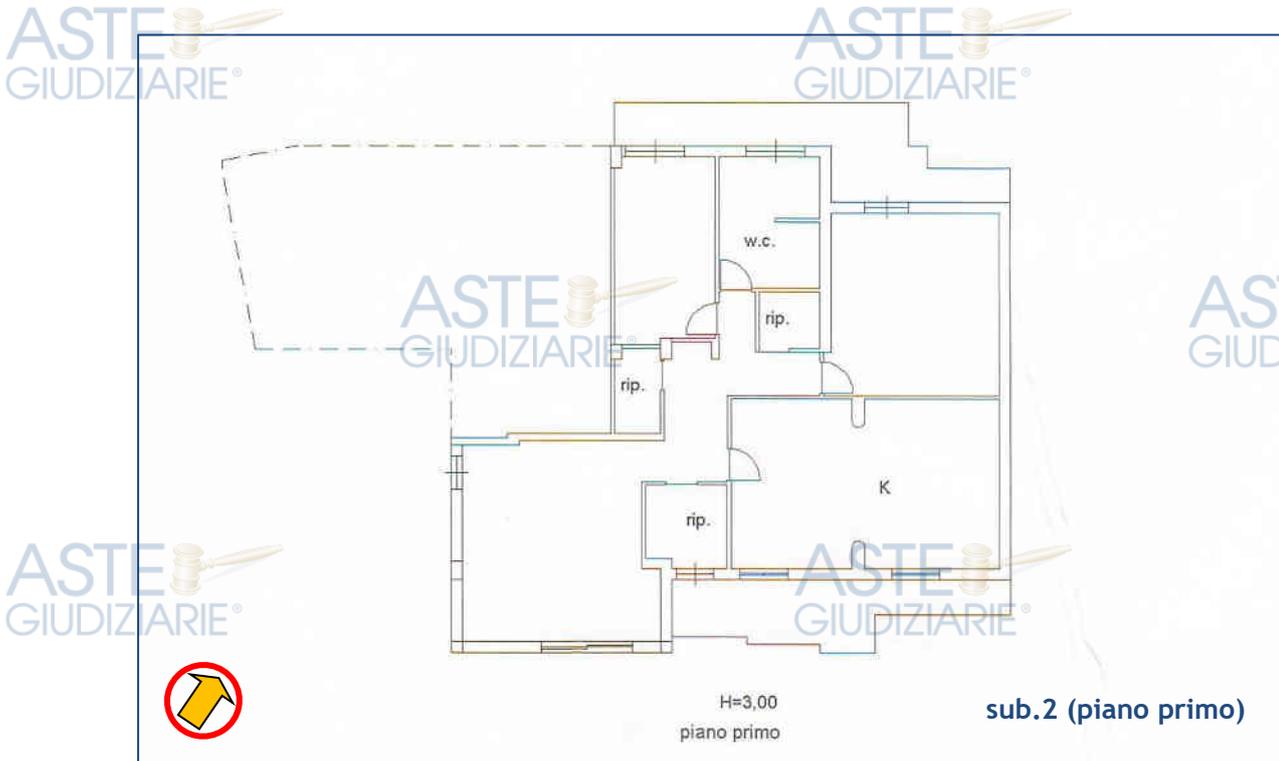
T4 - Tipologia IV - Unità edilizie totalmente sostituite - Colore bordeaux



Vincolo paesaggistico del territorio di Nicolosi

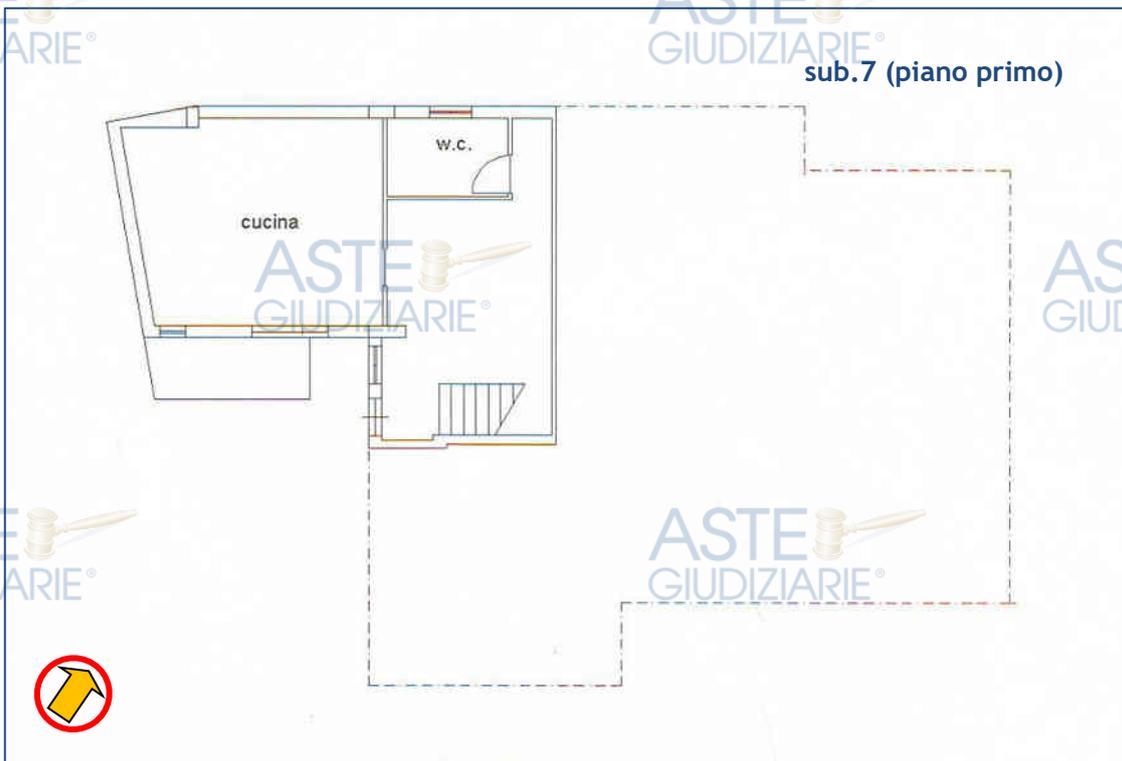


Planimetria catastale - fg.30 - part.1062 - sub.1 (piano terra) - sub.2 (primo piano)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

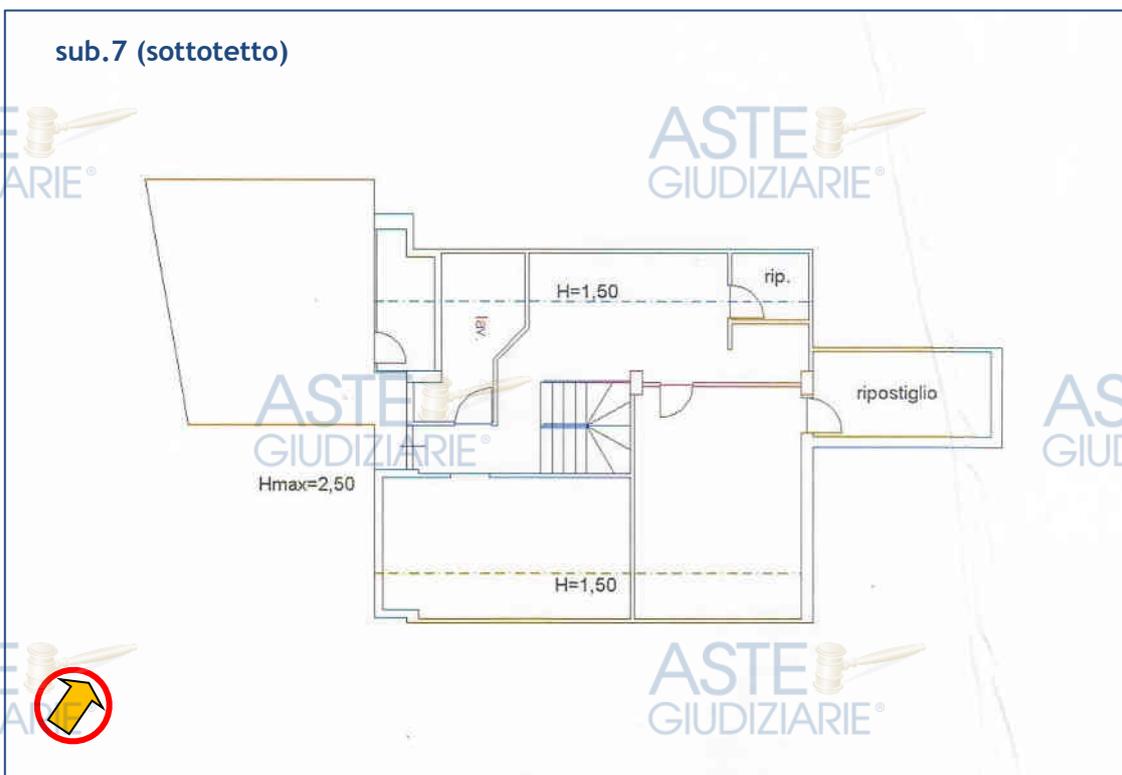


Planimetria catastale - fg.30 - part.1062 - sub.7 (piano primo)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale - fg.30 - part.1062 - sub.7 (piano sottotetto)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

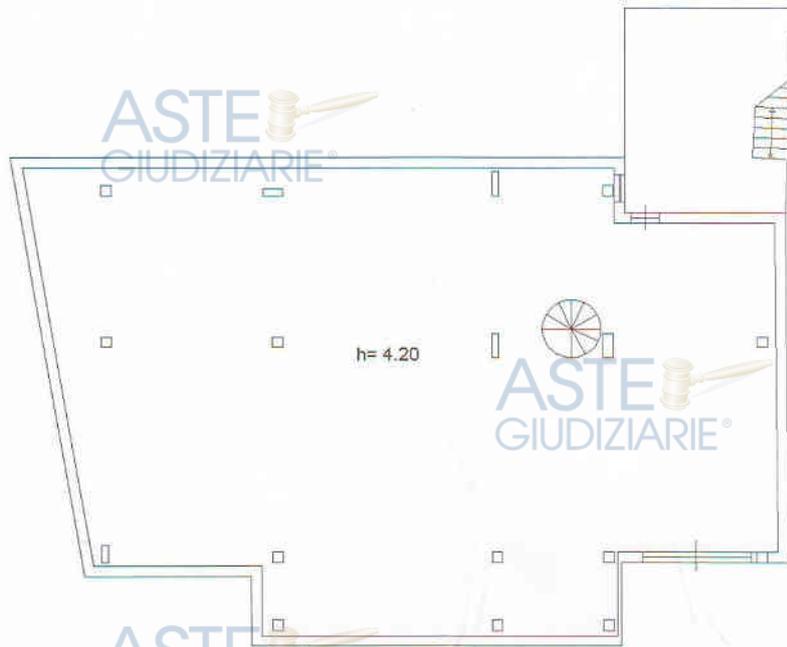
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

sub.4 (garage)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

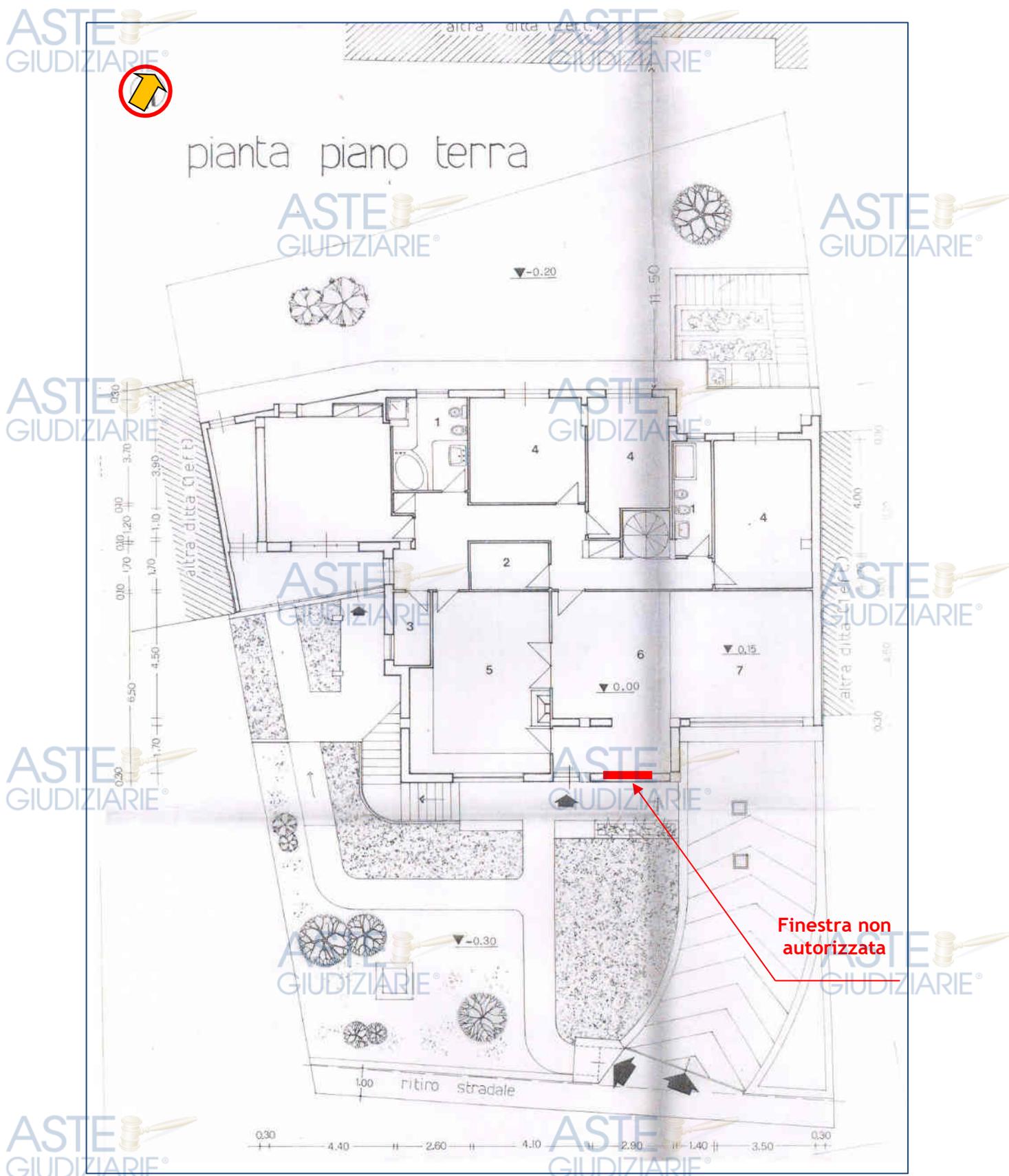
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale - fg.30 - part.1062 - sub.4 (garage)

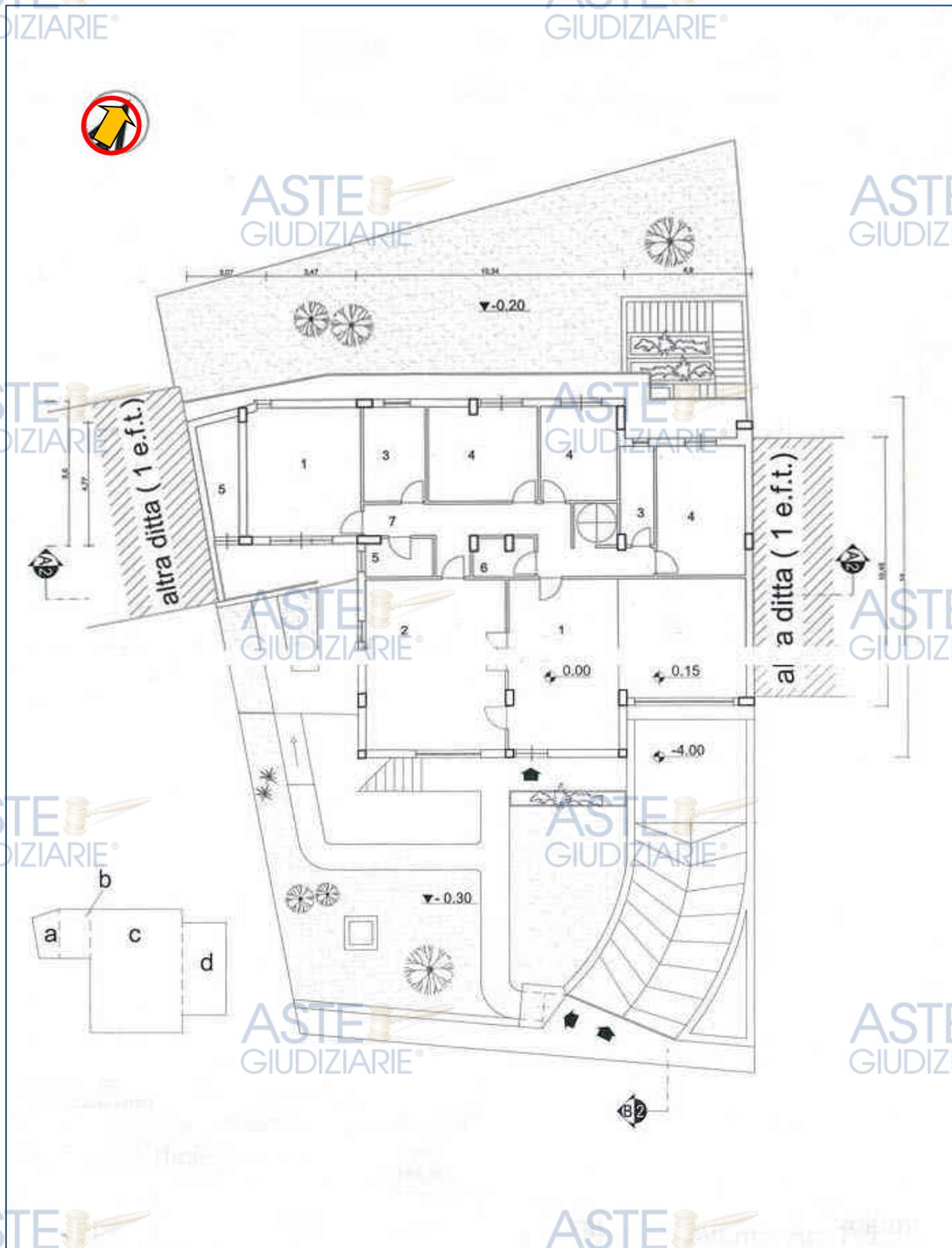
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510



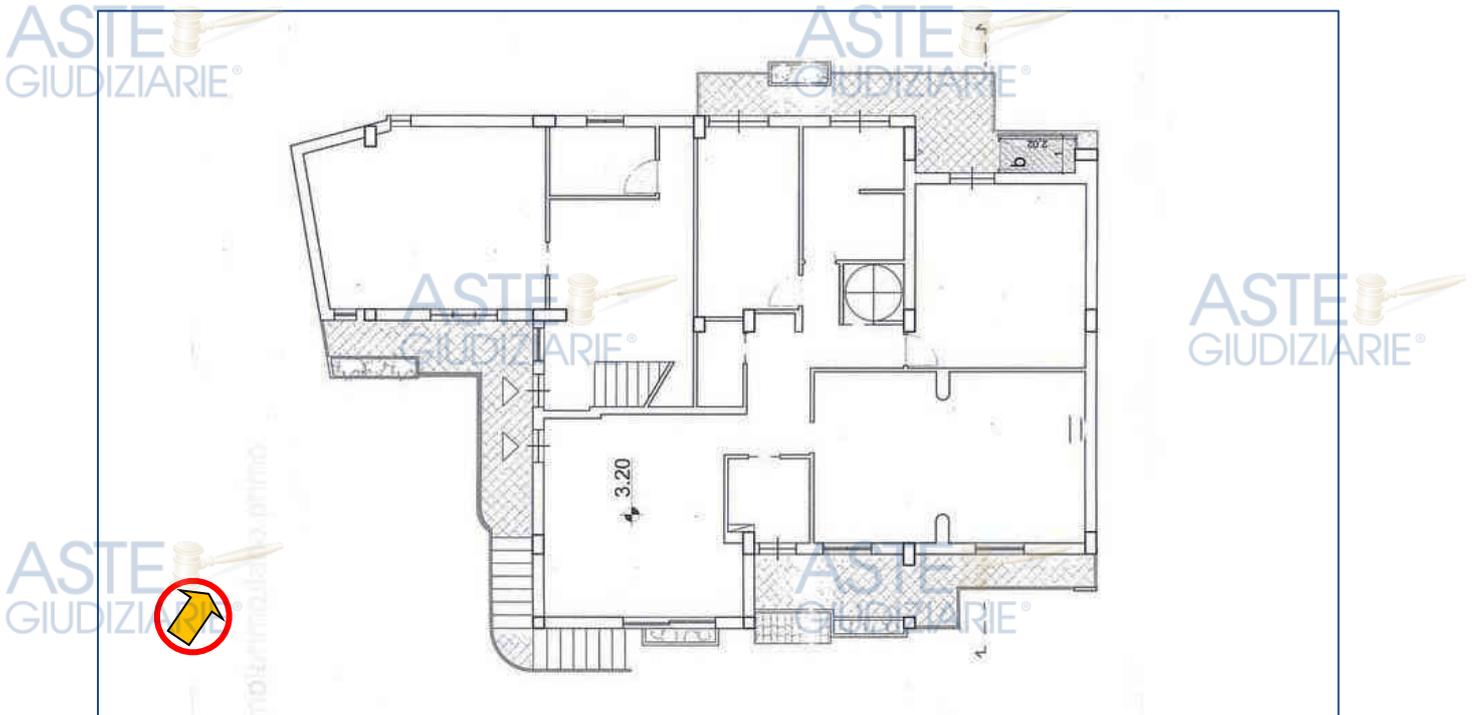
Progetto Concessione originaria - planimetria piano terra  
fig.30 - part.1062 - sub.1 (Appartamento)



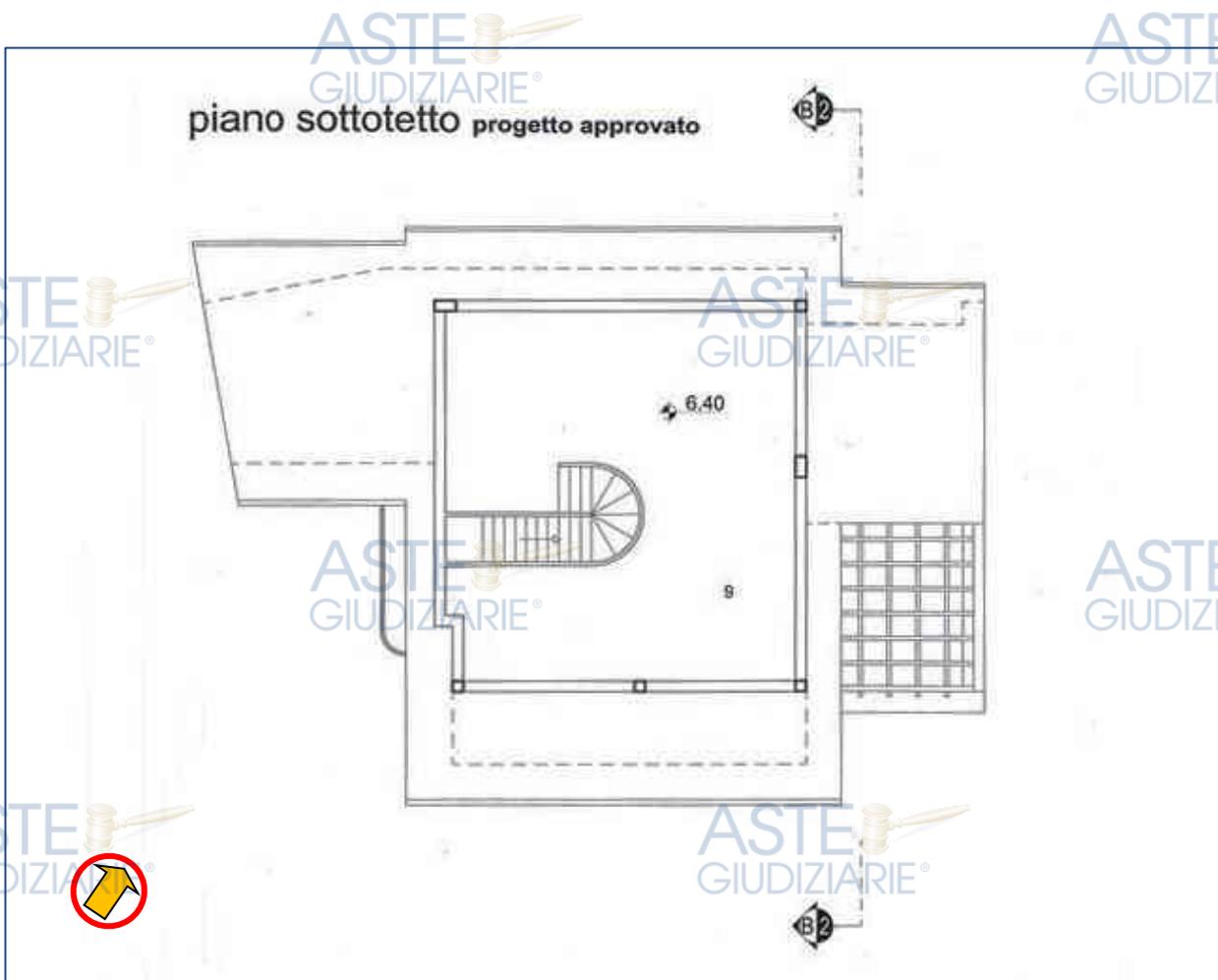
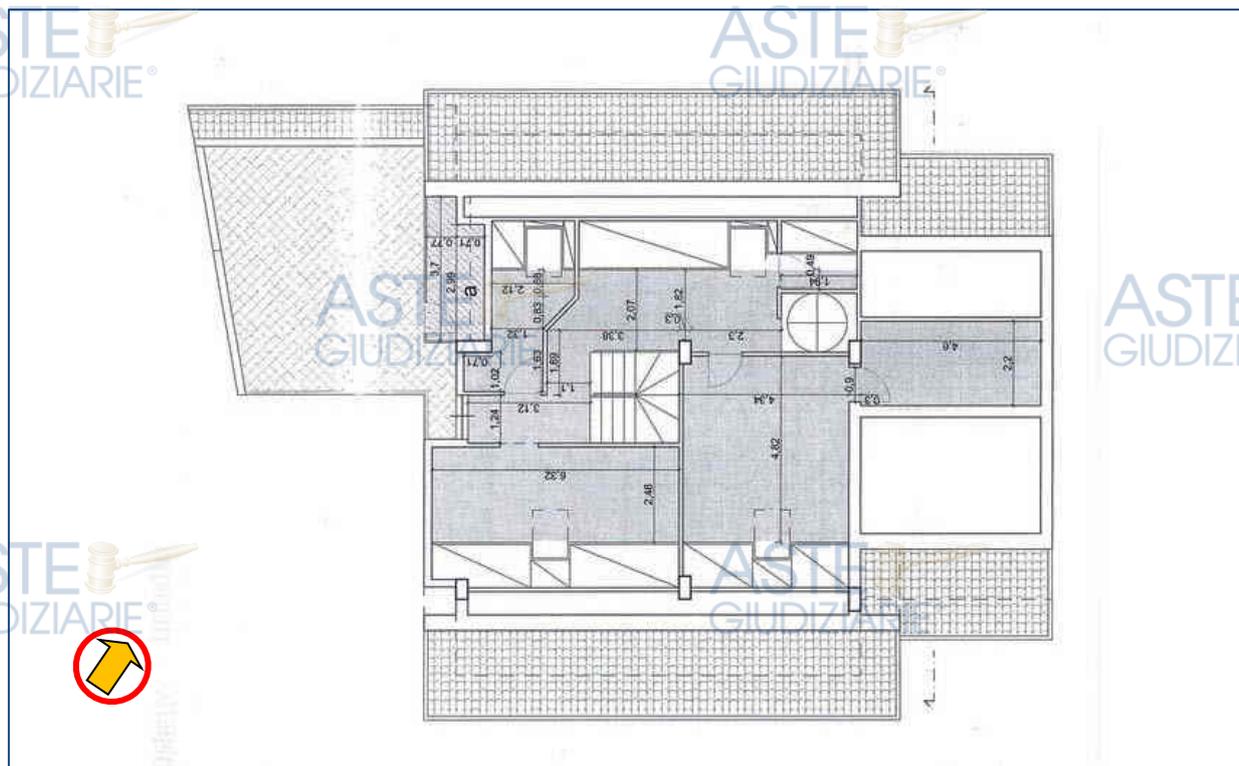
Progetto Concessione in variante - planimetria piano terra  
fig.30 - part.1062 - sub.1 (Appartamento)



Progetto - planimetria piano terra - fg.30 - part.1062 - sub.2 (Appartamento)

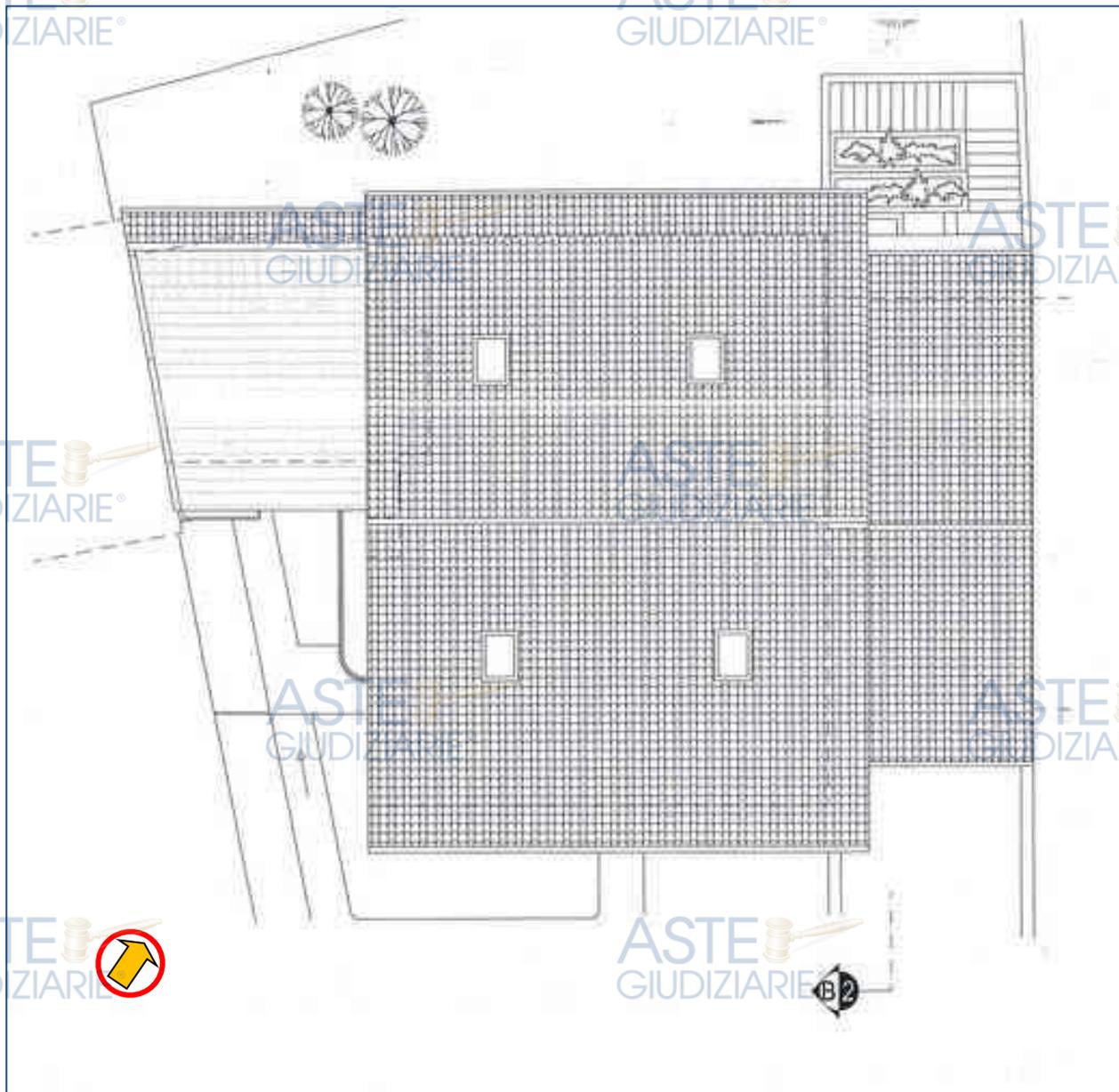


Progetto - planimetria piano terra - fg.30 - part.1062 - sub.7 (Appartamento)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Progetto - planimetria copertura del fabbricato - fg.30 - part.1062 - subb.1-2-7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

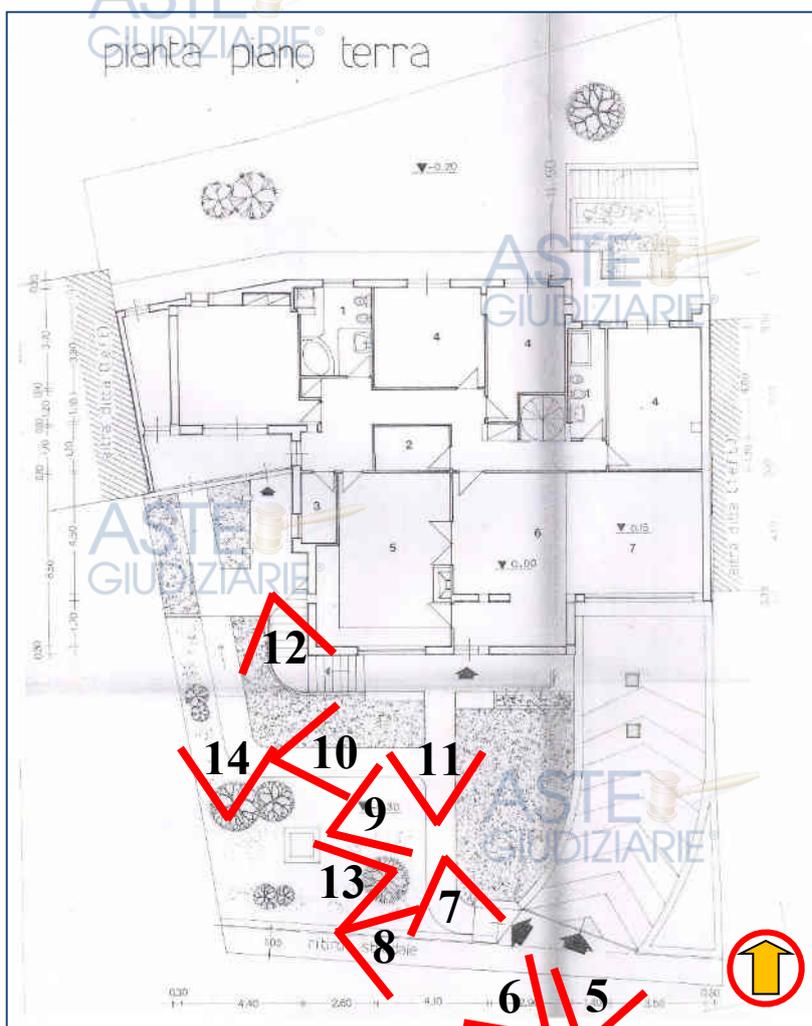
ASTE  
GIUDIZIARIE®



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**IMMOBILE N.1 - APPARTAMENTO**  
**FG.30 - PART.1062 - SUB.1**



IMMOBILE (FG.30 - PART.1062 - SUB.1-2-4-7)  
PLANIMETRIA GENERALE DEI CONI OTTICI

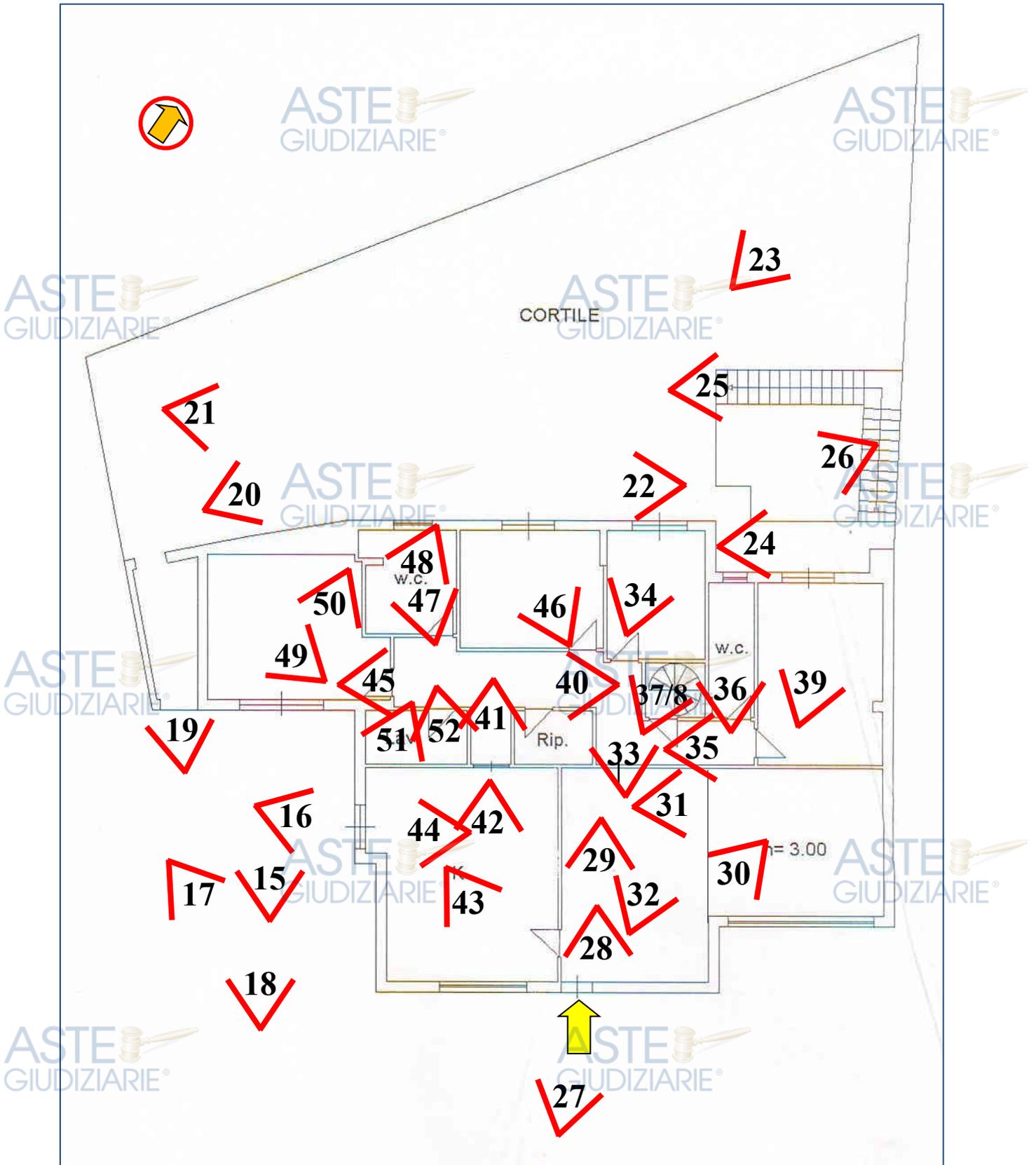


Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO (FG.30 - PART.1062 - SUB.1)  
PIANO TERRA - PLANIMETRIA DEI CONI OTTICI



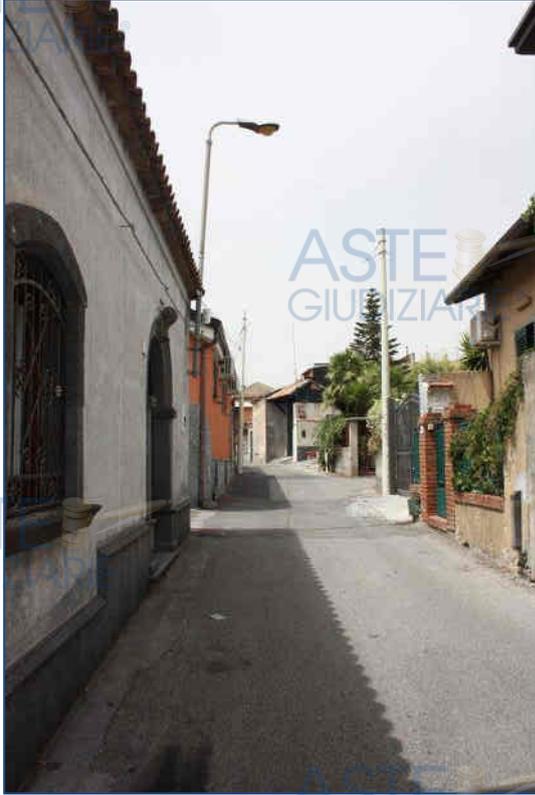


Foto 1/2/3 - Contesto edilizio di via Somma - Nicolosi (CT)





Foto 4/5 - Fabbricato di via Somma n.68 - Nicolosi (CT)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Foto 6 - Ingresso pedonale dal civico n.68 di via Somma*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Foto 7 - Ingresso pedonale dall'interno della proprietà*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 8/9 - Vista sul la corte interna



Finestra non autorizzata



Foto 10/11 - Vista del fabbricato - prospetto sud





*Foto 12 - Vista sulla corte interna dal piano primo*



*Foto 13 - Corte interna - Pozzo in c.a.*



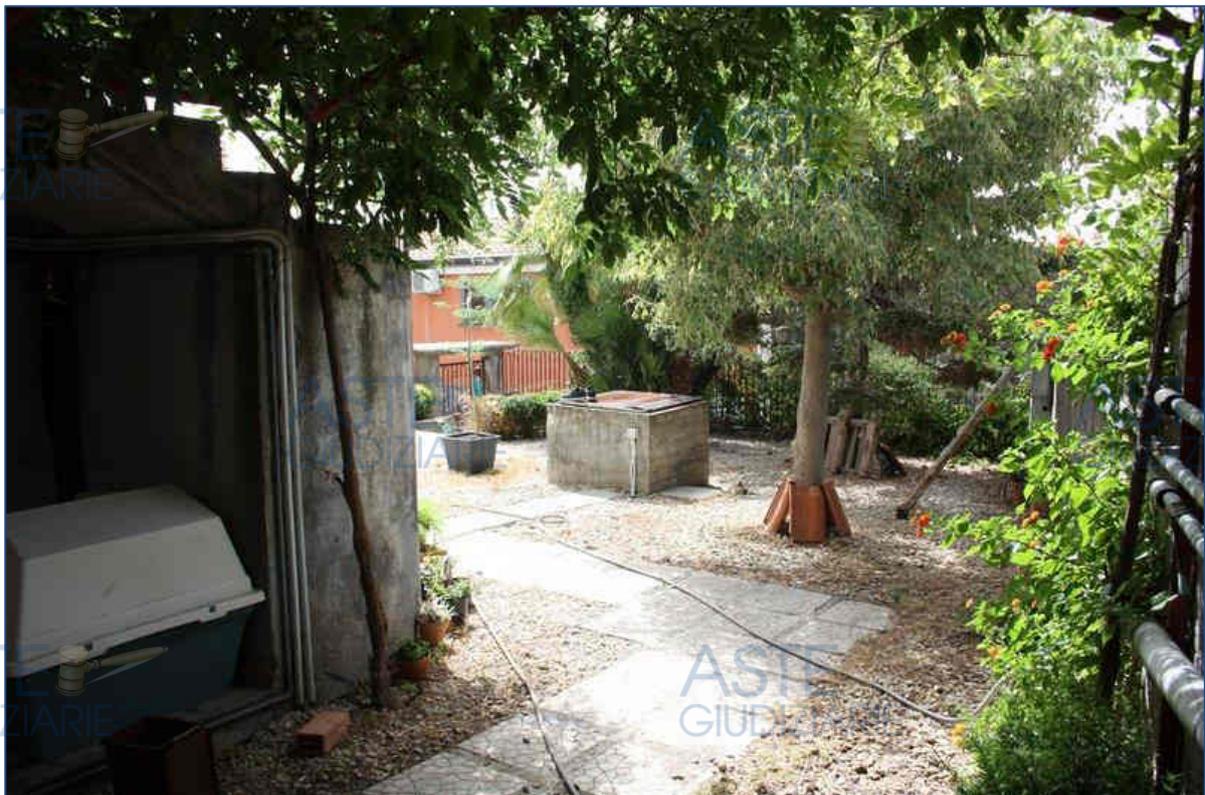
Foto 14 - Rampa di scale di collegamento con il piano primo



Foto 15 - Cortile di servizio - zona ovest



*Foto 16 - Ingresso secondario alla cucina*



*Foto 17 - Vista verso il giardino d'ingresso dal cortile di servizio*



**Foto 18 - Cortile di servizio  
Ingresso al cortile nord**



**Foto 19 - Ingresso al cortile nord**



**Foto 20 - Cortile nord - direzione est**



Foto 21 - Cortile nord - direzione est

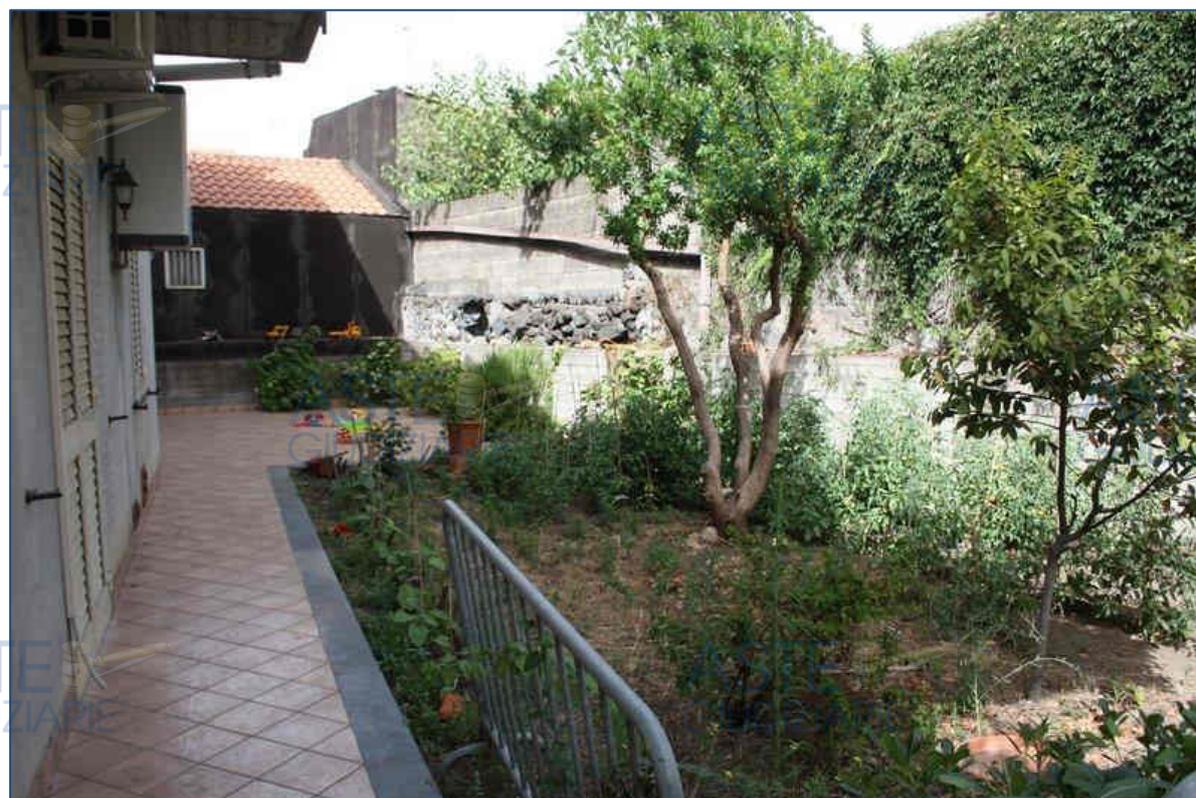


Foto 22 - Cortile nord - direzione ovest

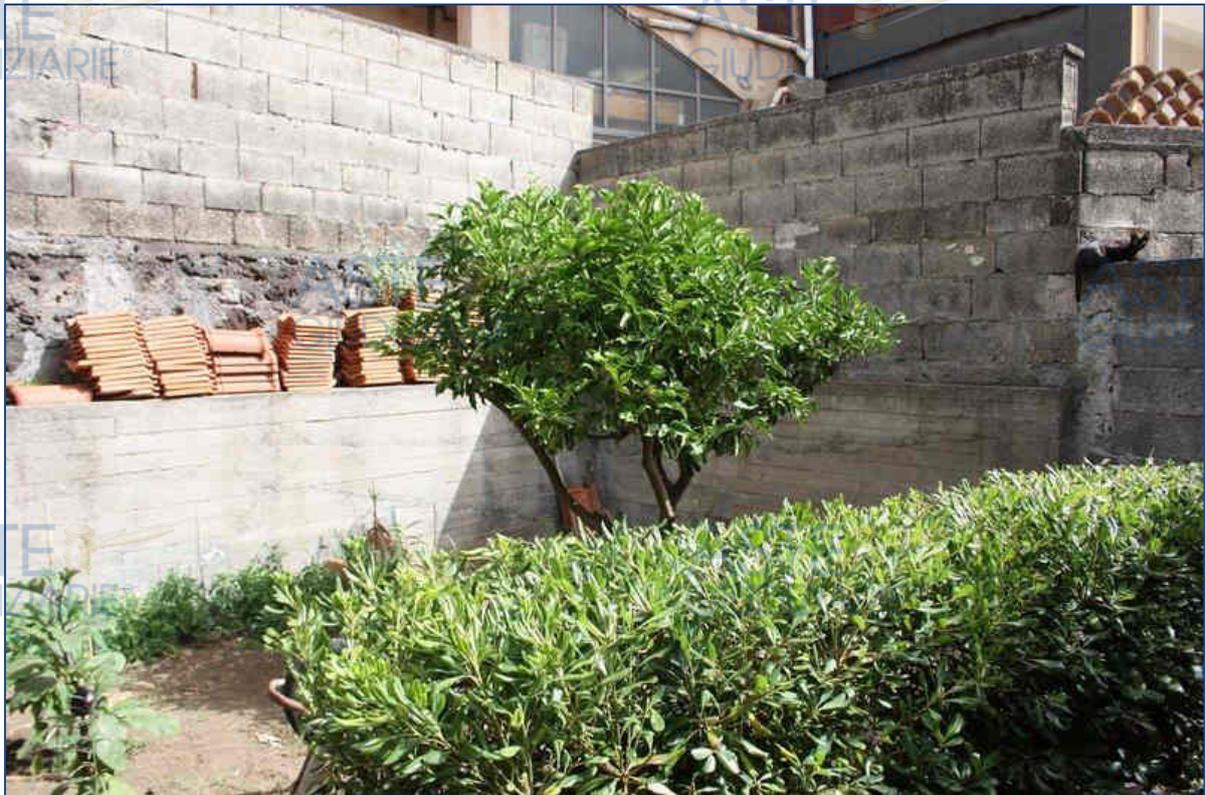


Foto 23 - Cortile nord - confine ovest

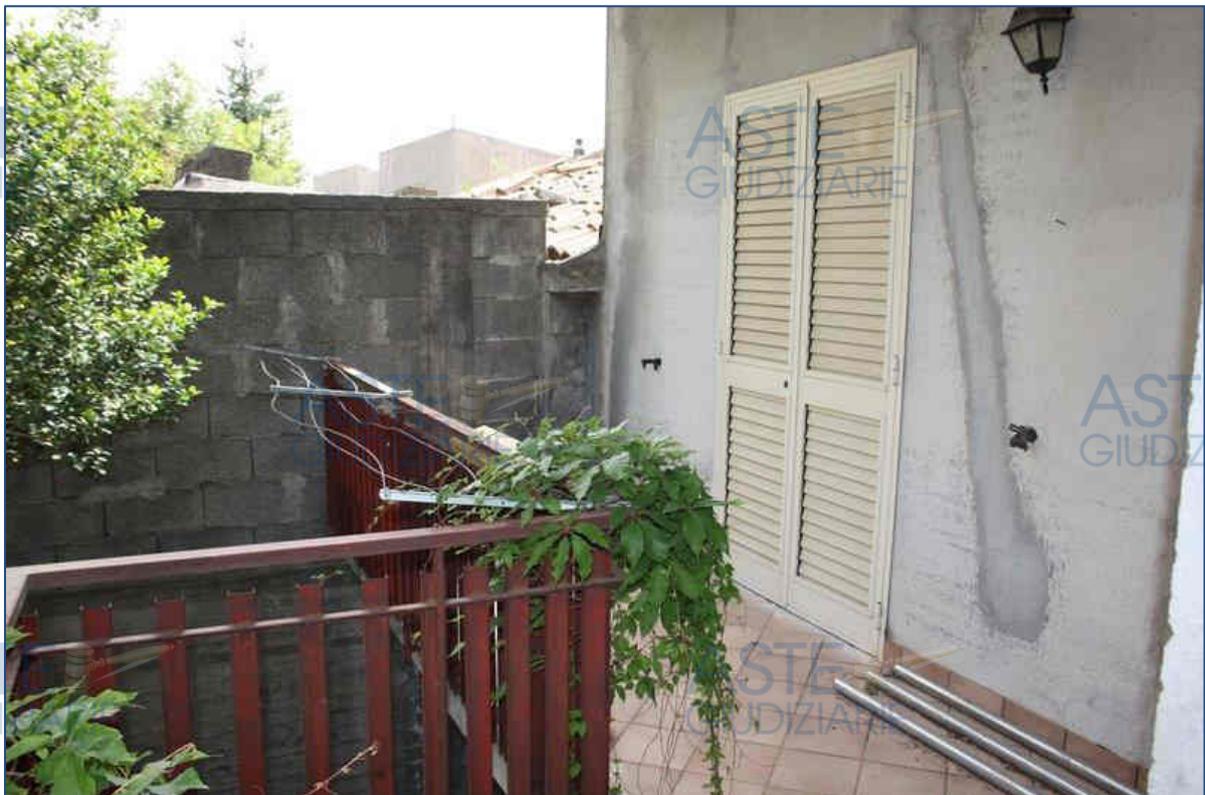


Foto 24 - Terrazzino sul cortile nord - ingresso camera n.2



Foto 25/26 - Rampa di scale di collegamento con il piano seminterrato (garage)

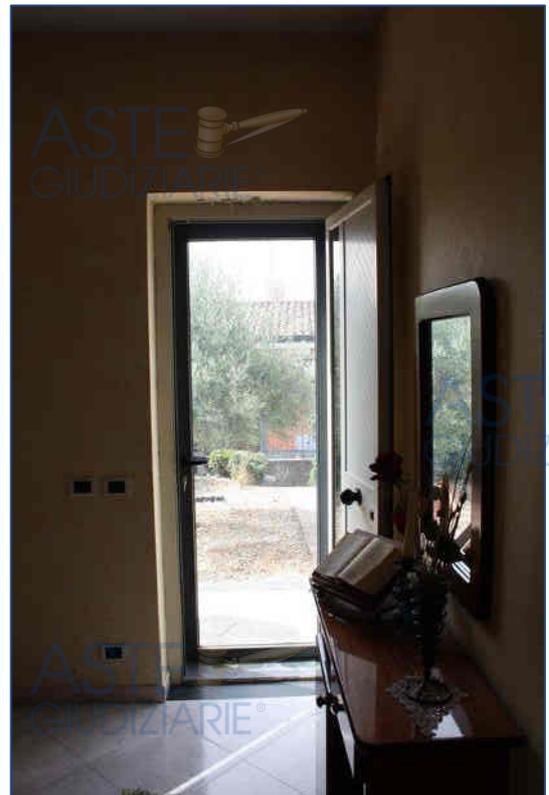


Foto 27/28 - Ingresso principale all'unità immobiliare del piano terra (sub.1)



Foto 29/30 - Salone verso l'ingresso principale





Foto 31/32 - Salone





Foto 33 - Corridoio interno verso la camera n.1



Foto 34 - Camera n.1



Foto 35 - Corridoio interno - direzione est verso la camera n.2



Foto 36 - Bagno n.1



Foto 37/38 - Scala a chiocciola in metallo di collegamento con il garage



Foto 39 - Camera n.2

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 40 - Corridoio interno - direzione ovest

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 41 - Ingresso cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 42 - Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® 96



Foto 43 - Cucina



Foto 44 - Ingresso secondario al cortile di servizio



Foto 45 - Corridoio - direzione est



Foto 46 - Camera n.3



Foto 47 - Bagno



Foto 48 - Bagno



Foto 49 - Camera matrimoniale



Foto 50 - Ingresso camera matrimoniale



Foto 51/52 - Lavanderia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 100



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**IMMOBILE N.2 - APPARTAMENTO**  
**FG.30 - PART.1062 - SUB.2**



**ASTE GIUDIZIARIE®** IMMOBILE (FG.30 - PART.1062 - SUB.2) - PIANO PRIMO  
**PLANIMETRIA DEI CONI OTTICI**

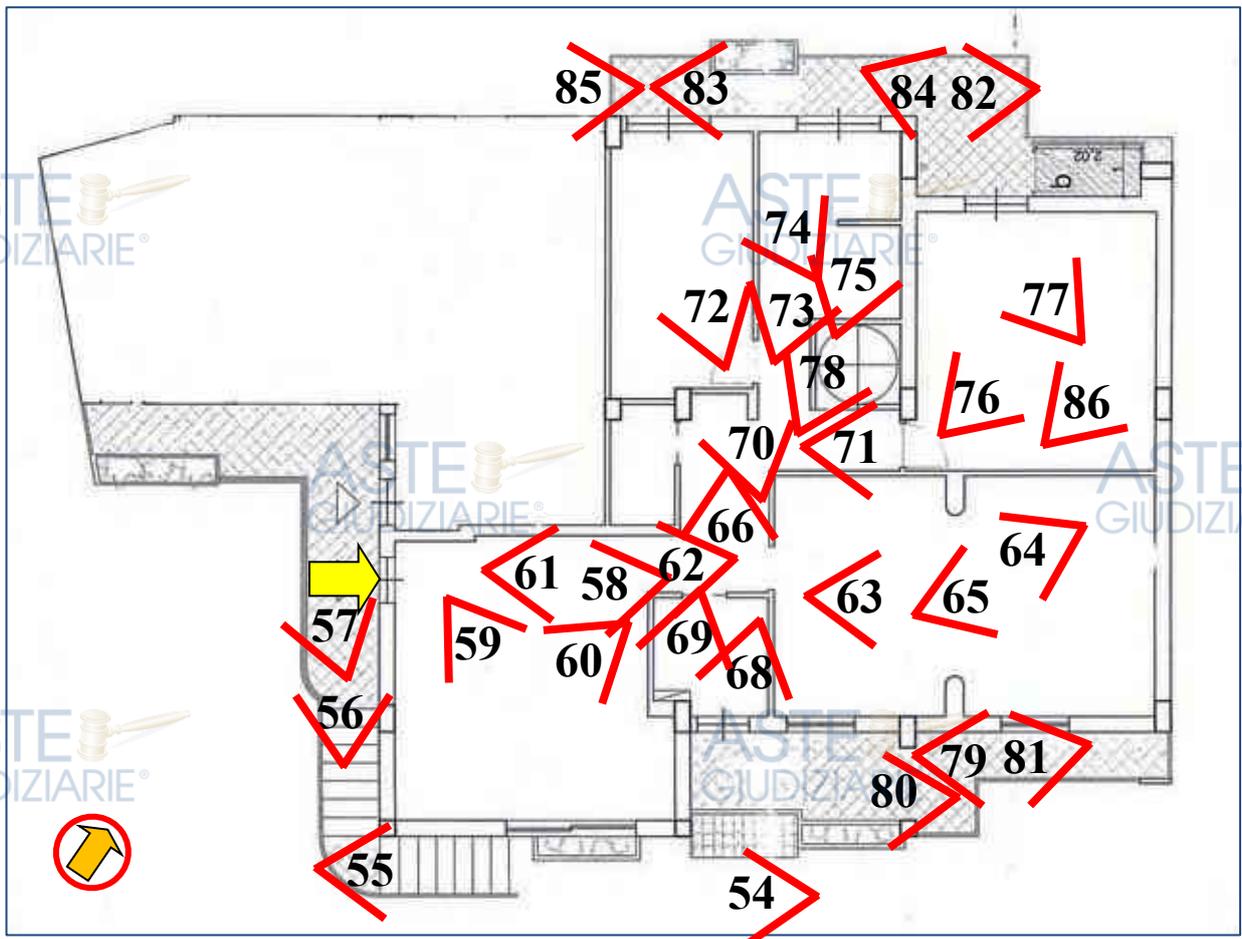
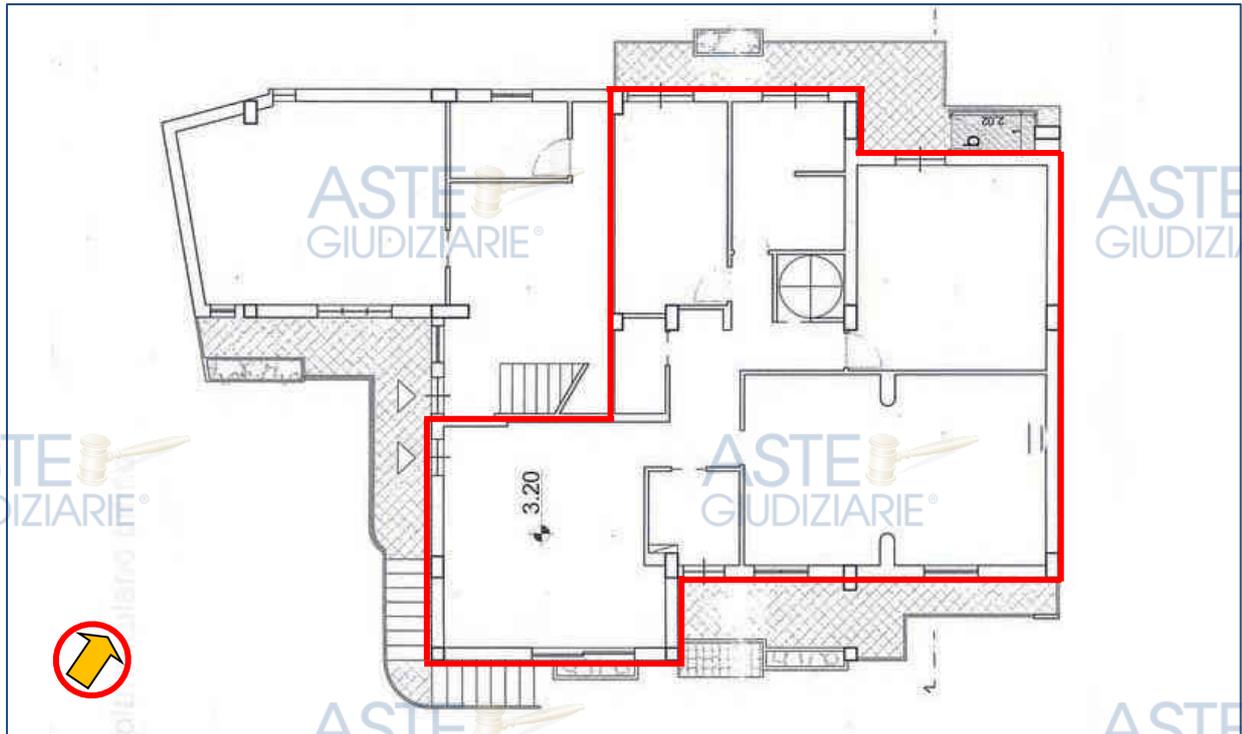




Foto 53 - Prospetto principale del fabbricato



Foto 54 - Scala di collegamento con il piano primo e sottotetto



*Foto 55 - Vista sul piano terra  
dalla scala di collegamento*



*Foto 56 - Pianerottolo piano primo*



*Foto 57 - Terrazzino piano primo*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 58 - Vista sull'ingresso dal salone



Foto 59 - Salone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE® 105



Foto 60 - Salone



Foto 61 - Corridoio di accesso  
alla zona servizi



Foto 62 - Vista sull'ingresso dal corridoio



Foto 63 - Soggiorno - vista sulla cucina



Foto 64 - Cucina - vista sul soggiorno



Foto 65 - Cucina



Foto 66 - Corridoio verso il bagno n.1



Foto 67 - Bagno



Foto 68/69 - Bagno



Foto 70 - Corridoio di accesso  
alla zona notte



Foto 71 - Corridoio zona notte

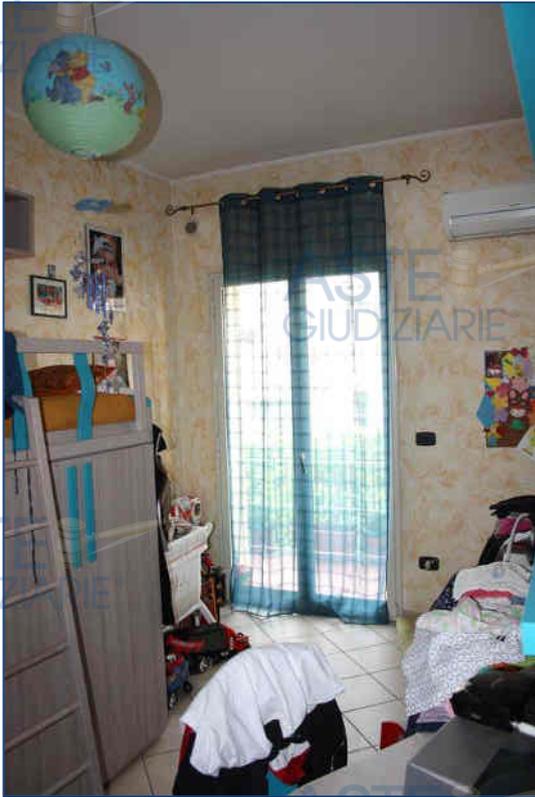


Foto 72/73 - Bagno n.2

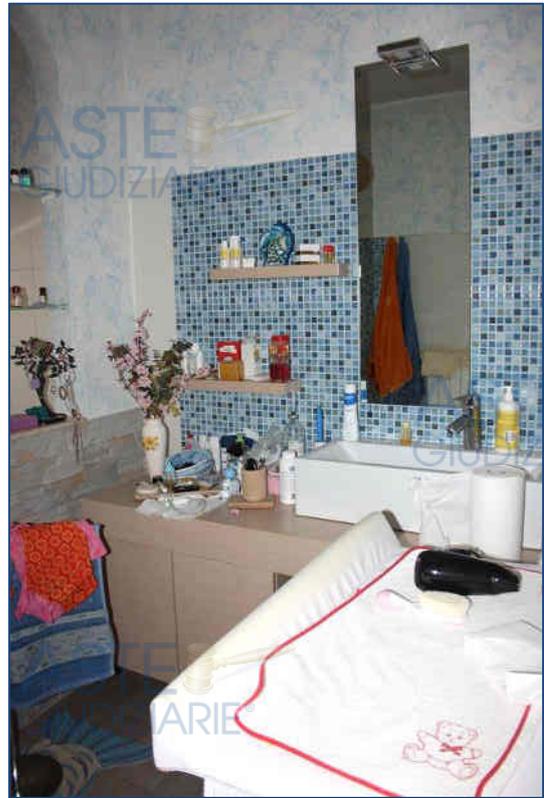


Foto 74/75 - Bagno n.2

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 76/77 - Camera matrimoniale



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 78 - Particolare scala a chiocciola di collegamento al garage



Foto 79 - Balcone sud



Foto 80/81 - Terrazzino dal balcone sud



Foto 82 - Balcone nord



Foto 83 - Balcone nord



Foto 84 - Veranda sul balcone nord



Foto 85 - Vista sul cortile nord

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 86 - Particolare pavimentazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 87 - Particolare decorazione parietale

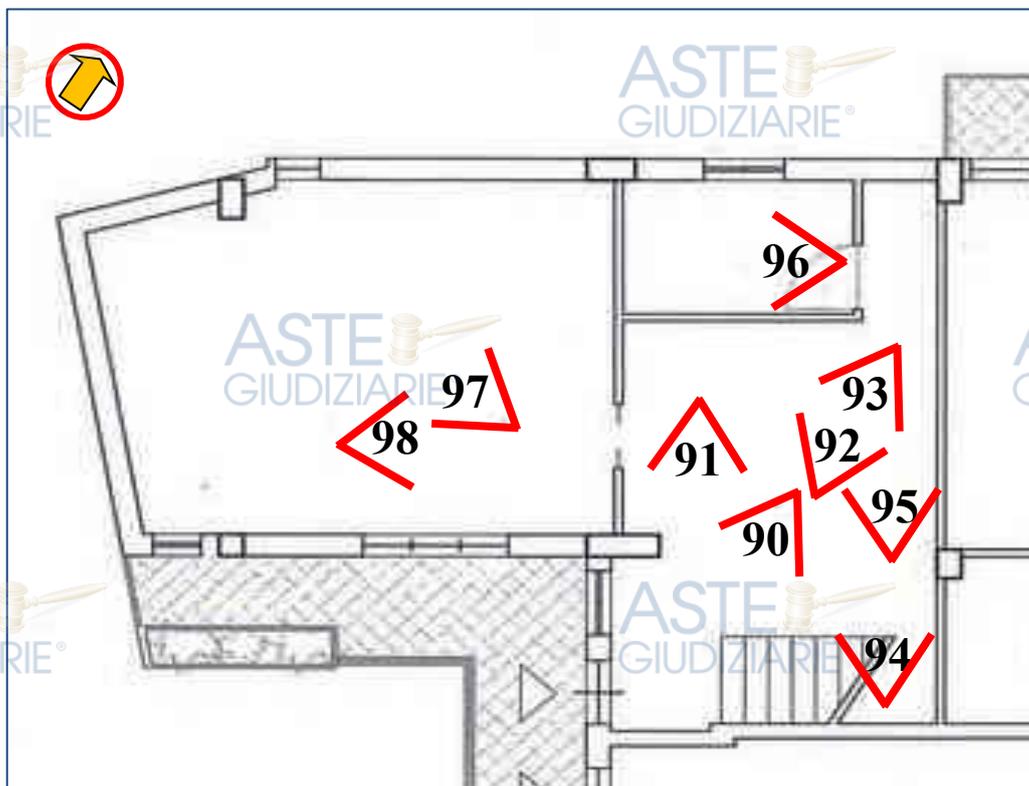
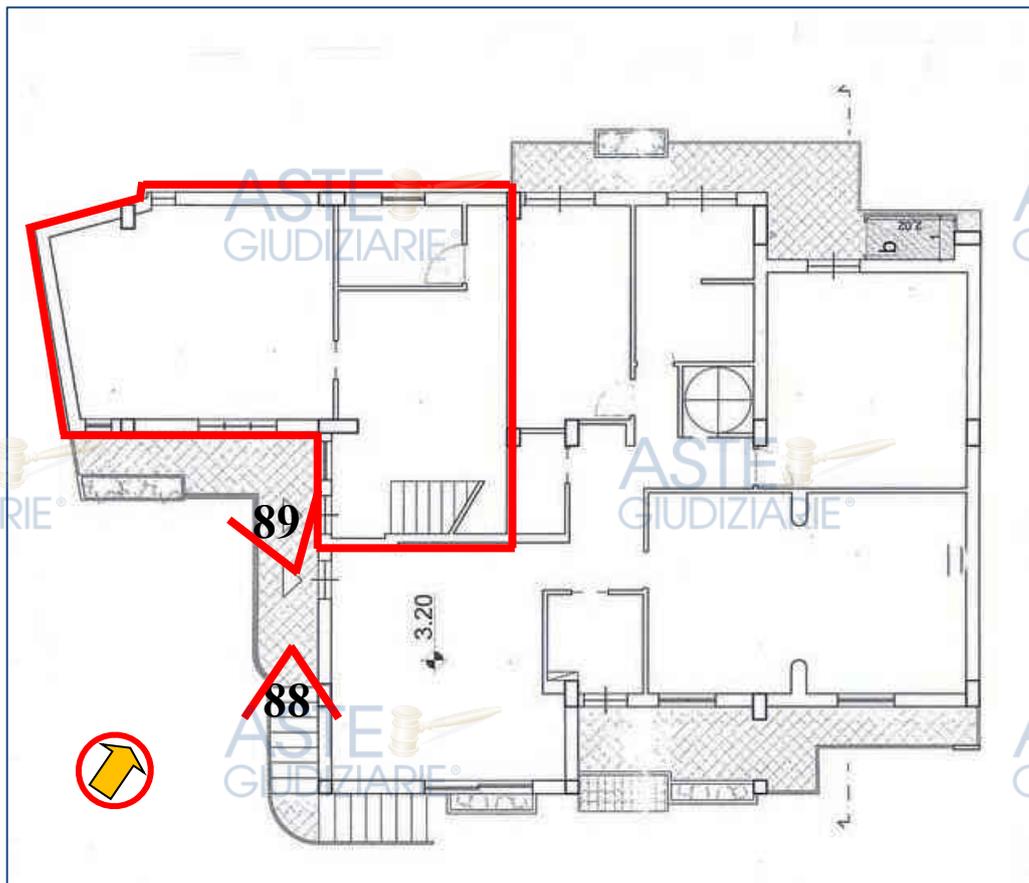
ASTE  
GIUDIZIARIE®



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**IMMOBILE N.3 - APPARTAMENTO**  
**FG.30 - PART.1062 - SUB.7**



ASTE GIUDIZIARIE® APPARTAMENTO (FG.30 - PART.1062 - SUB.7) - PIANO PRIMO  
PLANIMETRIA DEI CONI OTTICI®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto 88 - Rampa di accesso al piano primo**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ingresso  
Appartamento**

**Foto 89 - Terrazzino d'ingresso  
all'appartamento (sub.2)**

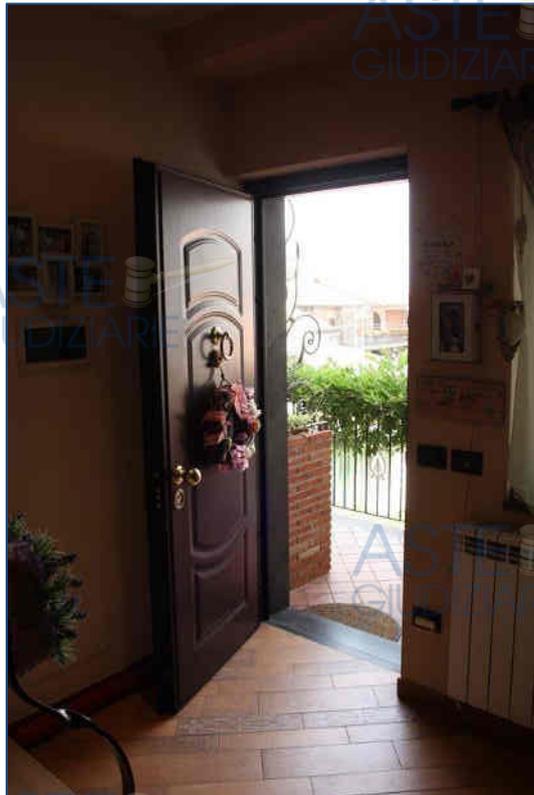
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Foto 90 - Ingresso appartamento*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Foto 91 - Salone d'ingresso*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

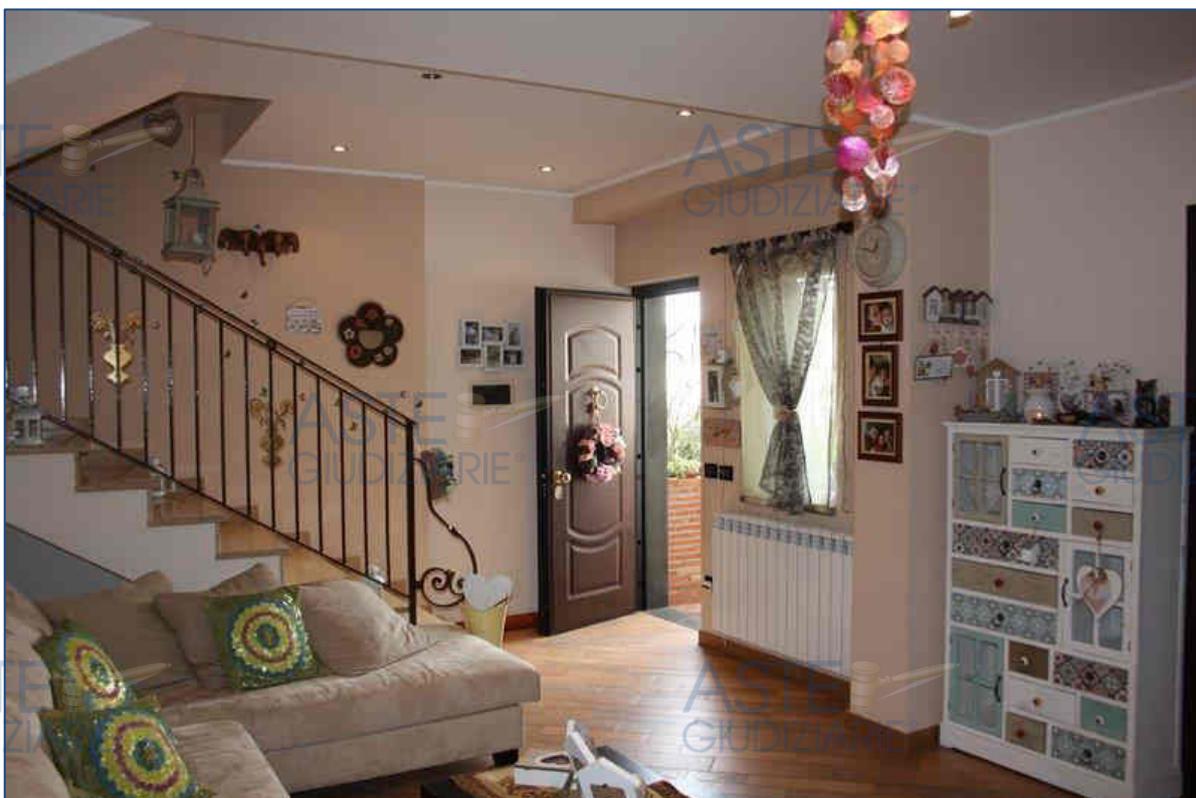
Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Foto 92 - Salone**



**Foto 93 - Salone verso l'ingresso**



Foto 94 - Vista sulla salone dalla scala di collegamento al sottotetto



Foto 95 - Disimpegno d'ingresso al bagno



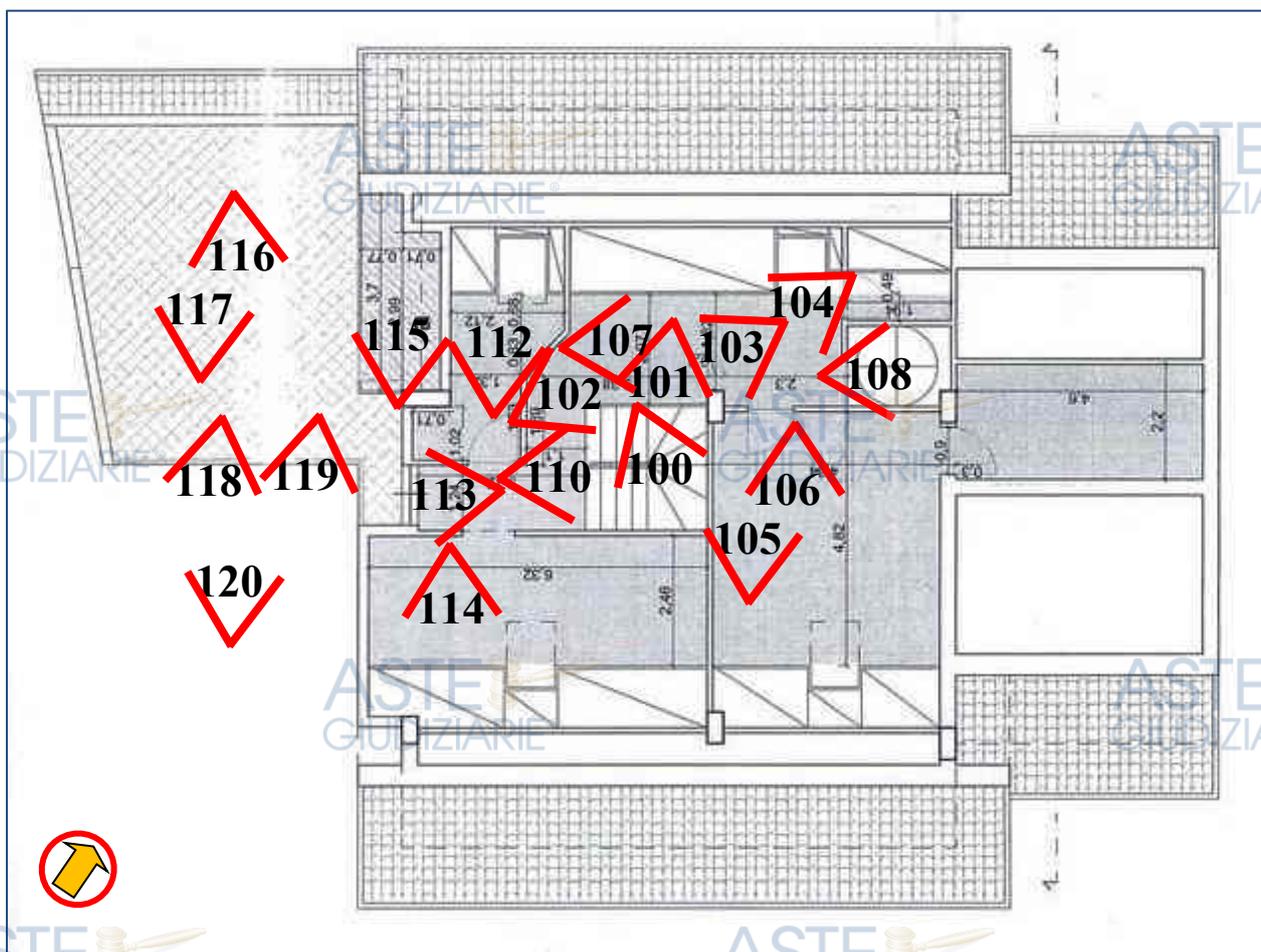
Foto 96 - Bagno



Foto 97/98 - Cucina



APPARTAMENTO (FG.30 - PART.1062 - SUB.7) - PIANO SOTTOTETTO  
PLANIMETRIA DEI CONI OTTICI



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 99 - Scala di collegamento al sottotetto (zona notte)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 100 - Particolare scala di collegamento al piano sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

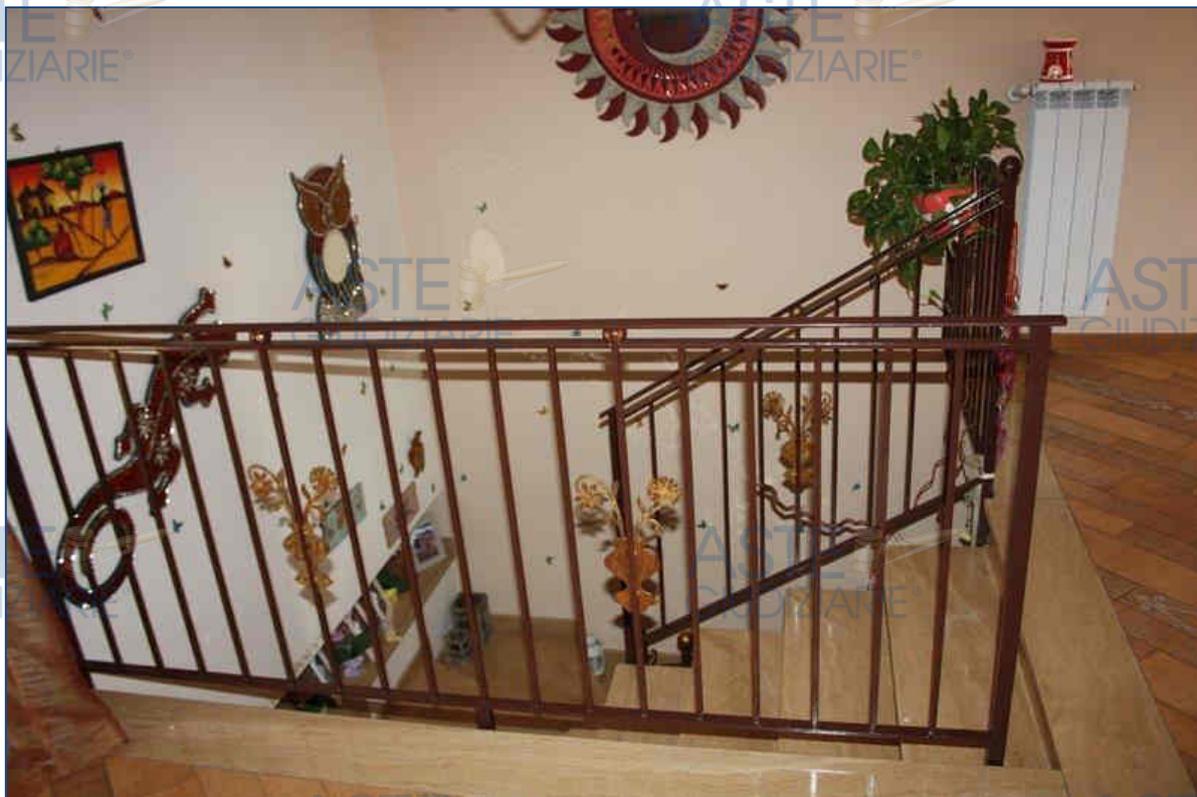


Foto 101 - Pianerottolo piano sottotetto

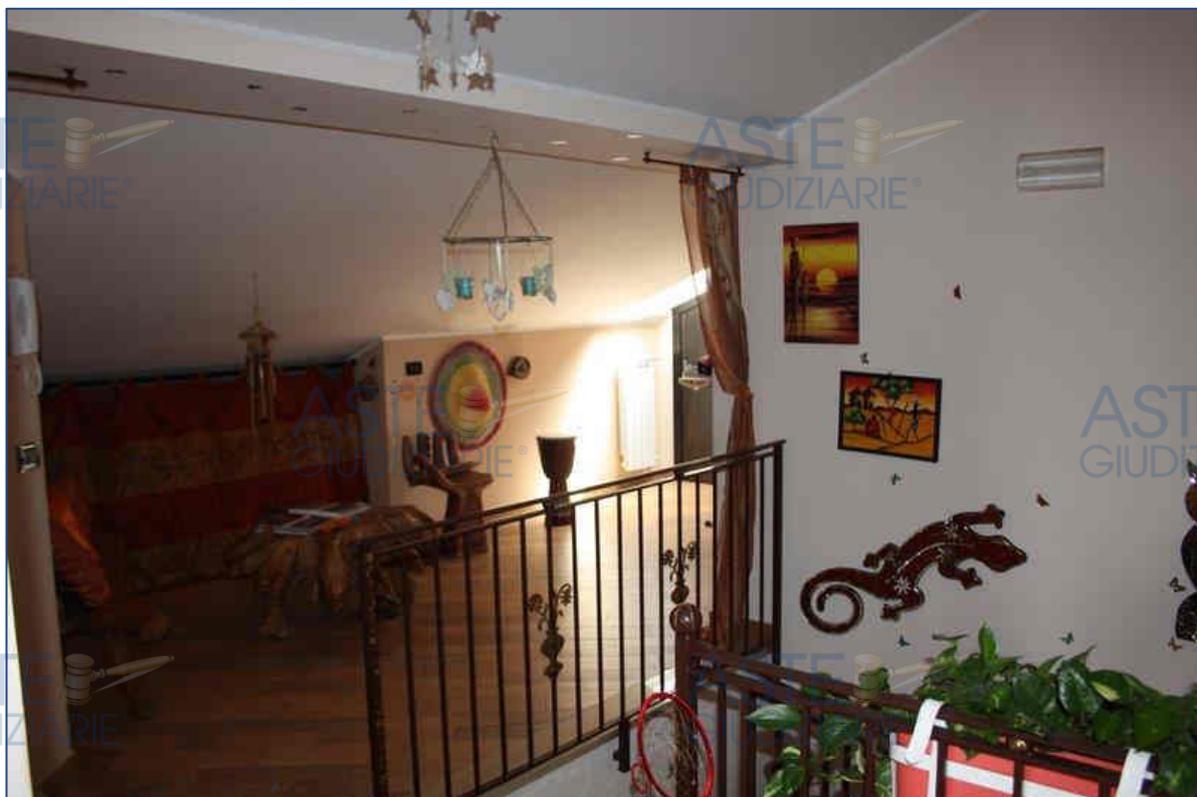


Foto 102 - Vista sul corridoio di accesso alla camera matrimoniale



Foto 103 - Disimpegno tra la camera matrimoniale e la cameretta

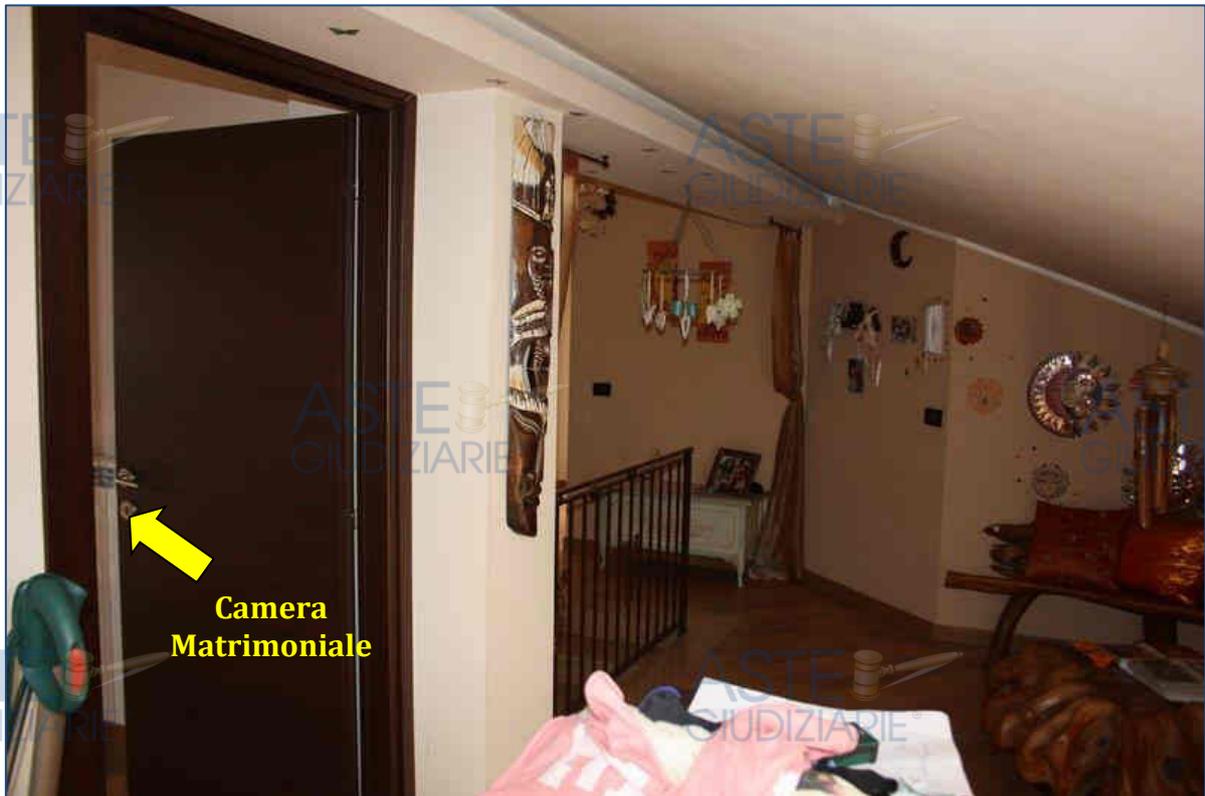


Foto 104 - Ingresso camera matrimoniale



Foto 105/106 - Camera matrimoniale



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 107 - Disimpegno camera matrimoniale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 108 - Scala di collegamento interna ai vari piani

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

ASTE  
GIUDIZIARIE® 127



Foto 109 - Particolare della parete tra il piano primo ed il sottotetto



Foto 110 - Corridoio di accesso al terrazzino



Foto 111 - Cameretta



Foto 112 - Bagno



Foto 113 - Ingresso alla veranda



Foto 114 - Area giochi ricavata dal sottotetto



Foto 115 - Veranda adibita a lavanderia



Foto 116 - Uscita sul terrazzo



Foto 117 - Terrazzo - lato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 118 - Vista sul lato nord dal terrazzo del sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 119 - Vista sul terrazzino del sottotetto



Foto 120 - Vista sul piano primo dal terrazzo del sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE® 131

PARTICOLARI COSTRUTTIVI E FINITURE

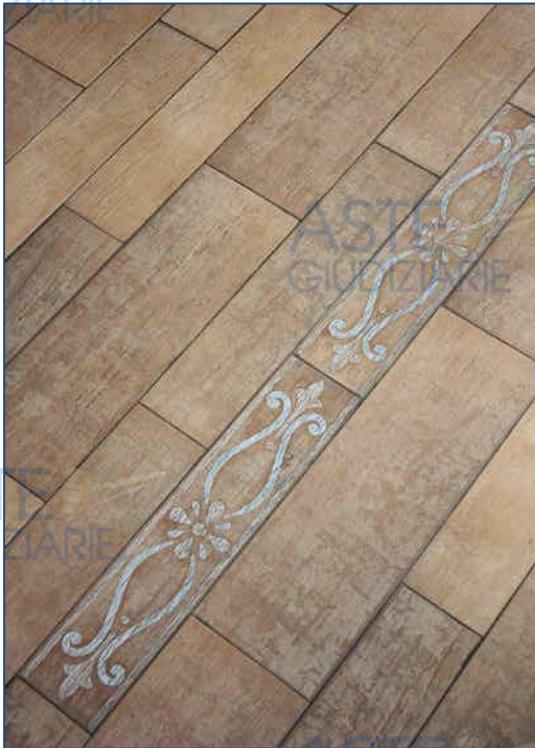


Foto 121 - Pavimentazione generale



Foto 122 - Mosaico parietale cucina



Foto 123 - Carta da parati cucina



Foto 124 - Piastrelle bagno



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**IMMOBILE N.4 - GARAGE**  
**FG.30 - PART.1062 - SUB.4**



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GARAGE (FG.30 - PART.1062 - SUB.4) - PIANO SEMINTERRATO  
PLANIMETRIA DEI CONI OTTICI

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 125 - Ingresso carrabile da via Somma



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 126 - Cancelli di accesso al garage

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 127 - Vista sulla rampa carrabile



Foto 128 - Ingresso al garage  
dalla rampa carrabile

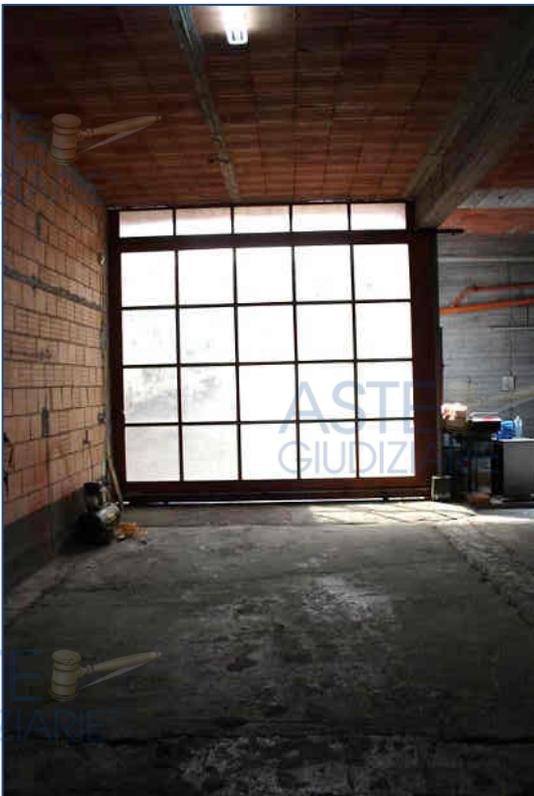


Foto 129 - Interno del garage verso l'ingresso



Foto 130 - Interno



ASTE GIUDIZIARIE®  
Foto 131/132 - Interno





ASTE GIUDIZIARIE® Foto 133/134 - Interno

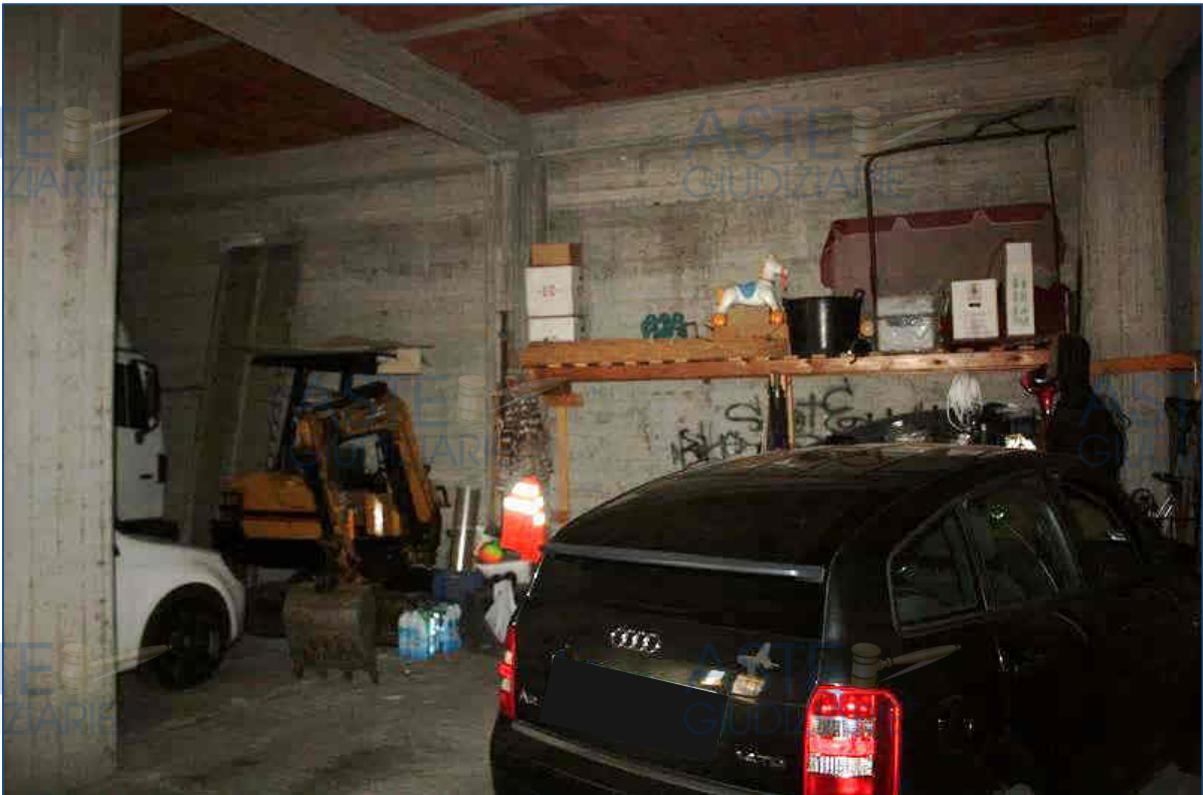




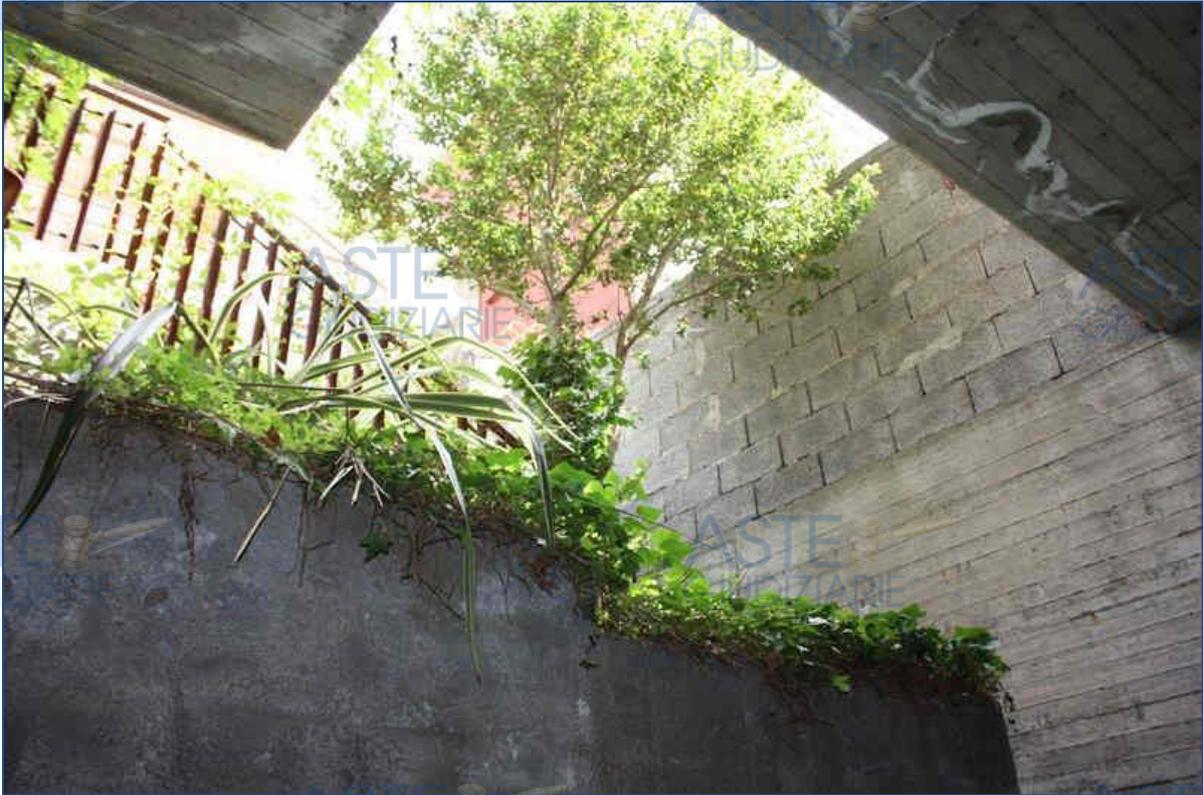
Foto 135 - Vista sulla scala di collegamento ai piani superiori



Foto 136 - Ingresso pedonale sul cortile nord



Foto 137 - Ingresso pedonale dal cortile nord



**Foto 138/139 - Esterno garage - Cortile nord**

