

# TRIBUNALE DI CATANIA

## SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° 203/2021 R.G.Es.

Promossa da

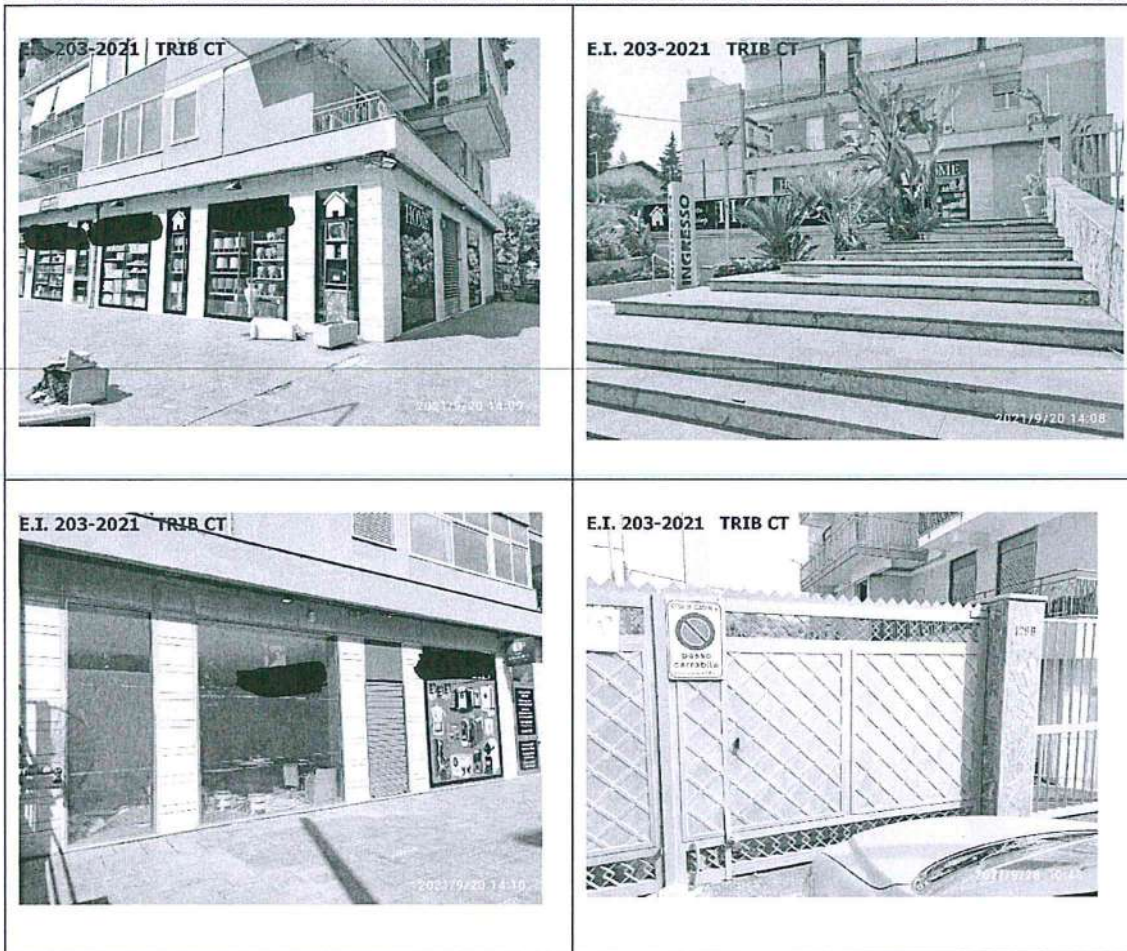


Nei confronti di:



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

BOTTEGHE E DEPOSITI IN CATANIA VIA LEUCATIA ANGOLO VIA PIETRO NOVELLI



Il Tecnico  
Ing. Giuseppe Linguaglossa



INDICE *(cliccare sul quesito in azzurro per andare alla relativa pagina)*

1. <u>Incarico</u>	pag. 03
2. <u>Operazioni / Accertamenti</u>	pag. 03
3. <u>Bene immobile oggetto di valutazione</u>	pag. 04
4. <u>Risposte ai quesiti</u>	pag. 04
Quesito <u>a)</u>	pag. 04
Quesito <u>b)</u>	pag. 08
Quesito <u>c)</u>	pag. 09
Quesito <u>d)</u>	pag. 10
Quesito <u>e)</u>	pag. 12
Quesito <u>f)</u>	pag. 13
Quesito <u>g)</u>	pag. 21
Quesito <u>h)</u>	pag. 24
Quesito <u>i)</u>	pag. 24
Quesito <u>j)</u>	pag. 26
Quesito <u>k)</u>	pag. 27
Quesito <u>l)</u>	pag. 28
Quesito <u>m)</u>	pag. 35
Quesito <u>n)</u>	pag. 39
Quesito <u>o)</u>	pag. 43
Quesito <u>p)</u>	pag. 44
Quesito <u>q)</u>	pag. 44
5. <u>Conclusioni</u>	pag. 44
6. <u>Elenco allegati</u>	pag. 44



## 1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice **Francesco Lentano**, in data 01 Settembre 2021 veniva conferito al sottoscritto **Ing. Giuseppe Linguaglossa**, certificato ai sensi della ISO/IEC 17024:2004 - UNI 11558:2014 quale "*esperto in valutazioni immobiliari*", iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 1201 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 1872, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da

[REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta al n. **203/2021 R.G.Es.**

Lo scrivente dopo aver prestato giuramento, per via telematica, in data 06 Settembre 2021, esaminata la documentazione agli atti e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina.

## 2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti digitali depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche, presso gli uffici di competenza, al fine di effettuare i dovuti accertamenti, utili per riscontrare la regolarità dell'immobile ed intraprendere le operazioni di indagine di mercato, per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- **13 Settembre 2021** - Lo scrivente provvedeva ad inviare comunicazione di sopralluogo (previo contatto telefonico) agli esecutati mediante raccomandata ed al precedente mediante PEC.



- **20 Settembre 2021** – Veniva eseguito sopralluogo presso gli immobili pignorati e nello stesso verbale si fissava un ulteriore sopralluogo per il **27/09/2021** ;
- **29 Settembre 2021** A seguito del sopralluogo espletato e verificato che parte degli immobili risultavano locati veniva inviata all'interno del fascicolo comunicazione attestante la situazione dei luoghi e breve relazione di congruità degli affitti corrisposti;
- **30 Settembre 2021** – veniva presentata istanza di accesso agli atti presso L'archivio storico del Comune di Catania;
- **01 Ottobre 2021** Non trovando documentazione sufficiente presso l'Archivio storico del Comune, veniva presentata istanza presso L'archivio Generale con prot 383700/2021 e successiva istanza pari data prot 384717/2021 ;
- **01 Ottobre 2021** Si eseguiva richiesta degli atti di provenienza presso l'archivio Notarile del Comune di Catania;

[torna all'indice generale](#)

### **3 Beni immobili oggetto di valutazione**

Gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, sono costituiti da botteghe e depositi facenti parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Catania, posto ad angolo tra la Via Leucatia e la Via Pietro Novelli.

Precisamente trattasi di tre botteghe al piano terra e due ampi depositi ad esse sottostanti oltre una scivola di accesso da Via P. Novelli (catastata come deposito).

[torna all'indice generale](#)

### **4. risposte ai quesiti**

- a. *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti,*

ing. Giuseppe Linguaglossa – Studio : Via Cristallo 5 - Catania



*nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;”*

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali acquisite (Visura e Visura Storica) e dai sopralluoghi eseguiti, risulta che i beni immobili, sottoposti a pignoramento e trascritti, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Catania [all. 3] come da elenco appresso riportato.

Nell'elenco sottostante vengono riportati oltre i dati immobiliari anche i confini degli immobili .

### CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CATANIA

Numero	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza mq	Rendita Catastale	Piano	Indirizzo e Confini
1	70	53	3	C/1	2	273,00	€ 5.273,13	T	<b>VIA PIETRO NOVELLI, 131/A</b> Confini: Nord - portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- area libera sovrastante piano cantinato su Via Leucatia; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Ovest – Androne condom.
2	70	53	24	C/1	3	86,00	€ 1.932,07	T	<b>Via Pietro Novelli 131/D</b> Confini: Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- Bottega sub 25; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Sud Deposito/scivola sub 22
3	70	53	25	C/1	2	104,00	€ 2.008,81	T	<b>Via Pietro Novelli 131/F</b> Confini: Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- Androne condominiale; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Ovest Bottega sub 24
4	70	53	22	C/2	8	8,00	€ 35,53	S1	<b>Via Pietro Novelli 131</b> Confini: a Nord - terrapieno; Est- deposito Sub 26 e terrapieno; Sud - spazio libero su via Leucatia; Ovest- scivola altra proprietà
5	70	53	26	C/2	4	407,00	€ 945,89	S1	<b>Via Pietro Novelli 131 S1</b> Confini: Nord-Terrapieno su altra proprietà; Est-deposito sub 27; Sud- Terrapieno su Via P. Novelli; Ovest- Deposito-scivola sub 22.
6	70	53	27	C/2	4	856,00	€ 1.989,39	S1	<b>Via Pietro Novelli 131</b> Confini: Nord-Terrapieno su altra proprietà; Est-spazio di accesso su via Leucatia; Sud-Terrapieno su Via P. Novelli; Ovest- Deposito sub 26.



ELENCO STORICO CATASTALE PARTICELLE

Per ciascuno degli immobili pignorati, è stata effettuata una visura catastale storica (all. 3.2 - 3.3); lo scopo, tra l'altro, è quello di individuare la diversa denominazione nel ventennio delle singole particelle, a seguito di eventuali frazionamenti o accorpamenti. Dalle visure catastali storiche effettuate, si ricava pertanto sinteticamente quanto appresso:

<p><b>Fg 70 part 53 sub 3</b></p>	<p>Variazione del 02/04/2015 protocollo n. CT0084780 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. <b>Ex fg 3 part. 425 sub 3</b></p>
<p><b>Fg 70 part 53 sub 24</b></p>	<p>Variazione del 02/04/2015 protocollo n. CT0084837 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. <b>Ex fg 3 part. 425 sub 24</b></p> <p>VARIAZIONE del 28/09/2009 protocollo n. CT0468593 in atti dal 28/09/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI <b>Ex fg 3 part. 425 sub 21</b></p> <p>immobili soppressi, originati a causa della divisione <b>fg 3 part. 425 sub 1 e fg 3 part. 425 sub 2</b></p>
<p><b>Fg 70 part 53 sub 25</b></p>	<p>Variazione del 02/04/2015 protocollo n. CT0084840 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. <b>Ex fg 3 part. 425 sub 25</b></p> <p>VARIAZIONE del 28/09/2009 protocollo n. CT0468593 in atti dal 28/09/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI <b>Ex fg 3 part. 425 sub 21</b></p> <p>immobili soppressi, originati a causa della divisione</p>



	<b>fg 3 part. 425 sub 1 e fg 3 part. 425 sub 2</b>
<b>Fg 70 part 53 sub 22</b>	<p>Variazione del 02/04/2015 protocollo n. CT0084829 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.</p> <p><b>Ex fg 3 part. 425 sub 22</b></p> <p>VARIAZIONE del 28/09/2009 protocollo n. CT0466650 in atti dal 28/09/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI</p> <p><b>Ex fg 3 part. 425 sub 20</b></p>
<b>Fg 70 part 53 sub 26</b>	<p>DIVISIONE del 08/06/2015 protocollo n. CT0139519</p> <p><b>Ex fg 70 part 53 sub 23</b></p> <p>Variazione del 02/04/2015 protocollo n. CT0084835 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.</p> <p><b>Ex fg 3 part. 425 sub 23</b></p> <p>VARIAZIONE del 25/09/2009 protocollo n. CT0466650 in atti dal 25/09/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI</p> <p><b>Ex fg 3 part.425 sub 20</b></p>
<b>Fg 70 part 53 sub 27</b>	<p>DIVISIONE del 08/06/2015 protocollo n. CT0139519</p> <p><b>Ex fg 70 part 53 sub 23</b></p> <p>Variazione del 02/04/2015 protocollo n. CT0084835 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.</p> <p><b>Ex fg 3 part. 425 sub 23</b></p> <p>VARIAZIONE del 25/09/2009 protocollo n. CT0466650 in atti dal 25/09/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI</p> <p><b>Ex fg 3 part.425 sub 20</b></p>



torna all'indice generale

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

Lo scrivente, nell'esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo della procedura in oggetto, ha verificato che il pignoramento del 05/04/2021, promosso da [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto il 10/05/2021 ai n.ri 20751/15530, ha colpito gli immobili riportati in catasto come indicato nella tabella di cui al punto “a”, intestati, secondo quote differenti, ai sig.ri

[REDACTED]  
[REDACTED]  
I dati identificativi degli immobili indicati nel pignoramento, sono corrispondenti ai dati identificativi riportati nella trascrizione dello stesso.

Le quote pignorate, appartenenti agli esecutati, relative agli immobili indicati in catasto al fg. 70 part. 53 sub 22, sub 26 e sub 27 consistenti, nell'insieme delle quote, nella piena proprietà di questi, sono corrispondenti alle quote riportate nella nota di trascrizione ove vengono indicate come unità negoziale 2.

**Contrariamente, gli immobili indicati in catasto al fg. 70 part. 53 sub 3, sub 24 e sub 25 per i quali nel pignoramento venivano indicati “tutti i diritti spettanti” agli esecutati, corrispondenti nell'insieme delle quote alla piena proprietà, nella nota di trascrizione, (ove vengono indicati come unità negoziale 1), sono stati riportati per una quota inferiore di 1/12 di nuda proprietà.**

Trattasi della quota appartenente a [REDACTED], pervenuta a quest'ultima per atto di compravendita del 23/01/2007 (all 5.2) da potere del figlio [REDACTED] come verrà appresso meglio specificato al punto (d).





Riportando nelle sottostanti tabelle quanto sopra evidenziato:

UNITA' NEGOZIALE 1										
Fg	Part	Sub	Z.C.	Cat	CL	Cons.	Rendita	Indirizzo		
70	53	3	1	C/1	2	273 mq	Euro:5.273,13	CATANIA VIA PIETRO NOVELLI, 131/A/ Piano T		
70	53	24	1	C/1	3	86 mq	Euro:1.932,07	CATANIA VIA PIETRO NOVELLI, 131D Piano T		
70	53	25	1	C/1	2	104 mq	Euro:2.008,81	CATANIA VIA PIETRO NOVELLI, 131F Piano T		
Nominativo intestatario di ciascuna prticella							Titolarità	Quota di appartenenza	Quota Pignorata	Quota trascritta
[REDACTED]							Nuda Proprietà	1/12	1/12	1/12
[REDACTED]							Nuda Proprietà	1/12	1/12	1/12
[REDACTED]							Nuda Proprietà	1/12	1/12	1/12
[REDACTED]							Nuda Proprietà	1/12	1/12	1/12
[REDACTED]							Nuda Proprietà	1/12	1/12	1/12
[REDACTED]							Proprietà	7/12	7/12	6/12
[REDACTED]							Usufrutto	5/12	5/12	6/12

UNITA' NEGOZIALE 2										
Fg	Part	Sub	Z.C.	Cat	CL	Cons.	Rendita	Indirizzo		
70	53	22	1	C/2	8	8 mq	Euro: 35,53	CATANIA VIA PIETRO NOVELLI, 131 Piano T		
70	53	26	1	C/2	4	407 mq	Euro:945,89	CATANIA VIA PIETRO NOVELLI, 131 Piano S1		
70	53	27	1	C/2	4	856 mq	Euro:1.989,39	CATANIA VIA LEUCATIA, 137 Piano S1		
Nominativo intestatario di ciascuna prticella							Titolarità	Quota di appartenenza	Quota Pignorata	Quota trascritta
[REDACTED]							Proprietà	1/6	1/6	1/6
[REDACTED]							Proprietà	1/6	1/6	1/6
[REDACTED]							Proprietà	1/6	1/6	1/6
[REDACTED]							Proprietà	1/6	1/6	1/6
[REDACTED]							Proprietà	1/6	1/6	1/6
[REDACTED]							Proprietà	1/6	1/6	1/6

[torna all'indice generale](#)

c. "verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora



*l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;"*

Dalla consultazione delle visure catastali (all 3.2– 3.3) e dalle ispezioni ipotecarie eseguite (all 6.1) risulta che gli immobili pignorati, riportati nella precedente tabella di cui al punto (b) con le relative quote, risultano pervenuti agli esecutati nel ventennio esaminato per atti di donazione regolarmente accettati e per atto di compravendita come verrà precisato al successivo punto (d).

torna all'indice generale

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

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, e per la successiva ricerca di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui al punto (e), lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie e ricerche, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, per il **periodo compreso tra il giorno 10/05/2021 ed il 03/04/2001** rilevando quanto appresso.

AI SIG.RI

[REDACTED]  
[REDACTED] (in regime di separazione dei beni), [REDACTED] (non



esecutato), [REDACTED] (in regime di separazione dei beni),  
[REDACTED] (in regime di separazione dei beni) .

la quota pari a **1/12 di nuda proprietà**, degli immobili Catania Foglio 3 Particella 425 Sub. 1 Particella 425 Sub. 2 Particella 425 Sub. 3 (**oggi fg 70 particella 52 sub 3, 24 e 25**) Particella 425 Sub. 20 (**oggi fg 70 particella 53 sub 22, 26 e 27**), sono pervenuti per atto di donazione accettata del 14/01/2000 (all 5.3) Numero di repertorio 13760 Notaio LOMBARDO CONCETTO Sede LINGUAGLOSSA (CT) trascritto il 26/01/2000 nn. 2705/2012 da potere di

[REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

AI SIG.RI : [REDACTED]  
[REDACTED] (in regime di separazione dei beni), [REDACTED] (non esecutato),  
[REDACTED] (in regime di separazione dei beni), [REDACTED]  
[REDACTED] (in regime di separazione dei beni) .

le quote pari a **1/6 di piena proprietà** dell'immobile Catania Foglio 3 Particella 425 Sub. 20 (**oggi fg 70 particella 53 sub 22, 26 e 27**) sono pervenuti per atto di donazione accettata del 18/09/2002 (all 5.4) Numero di repertorio 92280 Notaio LAZZARA SALVATORE Sede CATANIA trascritto il 26/09/2002 nn. 36327/27343 da potere di [REDACTED]  
Nata i [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

ALLA ESECUTATA [REDACTED]

Gli immobili in Catania Foglio 3 Particella 425 Sub. 1 Particella 425 Sub. 2 Particella 425 Sub. 3 (**oggi fg. 70 particella 53 sub 3, 24 e 25**) e Particella 425 sub 20 (**oggi fg. 70 particella 53 sub 22, 26 e 27**) pervennero come segue:



-1/2 di piena proprietà in Catania Foglio 3 Particella 425 Sub. 1 Particella 425 Sub. 2 Particella 425 Sub. 3 per atto di compravendita del 07/03/1997 (all 5.2) Numero di repertorio 9946 Notaio LOMBARDO CONCETTO Sede LINGUAGLOSSA (CT) trascritto il 21/03/1997 nn. 9175/7252

-1/2 di usufrutto in Catania Foglio 3 Particella 425 Sub. 1 Particella 425 Sub. 2 Particella 425 Sub. 3 per atto di donazione accettata del 14/01/2000 (all 5.3) Numero di repertorio 13760 Notaio LOMBARDO CONCETTO Sede LINGUAGLOSSA (CT) trascritto il 26/01/2000 nn. 2699/2006 da potere di [REDACTED] fiscale [REDACTED],

-1/12 di nuda proprietà in Catania Foglio 3 Particella 425 Sub. 1 Particella 425 Sub. 2 Particella 425 Sub. 3 (oggi fg. 70 part. 53 sub 3, sub 24 e sub 25) per atto di compravendita del 23/01/2007 (all 5.5 Numero di repertorio 19520/5170 Notaio CULTRERA SALVATORE Sede ADRANO (CT) trascritto il 07/02/2007 nn. 8825/5578 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]; (vedi quanto indicato al punto "b")

-1/6 di piena proprietà in Catania Foglio 3 Particella 425 Sub. 20 per atto di compravendita del 23/01/2007 Numero di repertorio 19520/5170 Notaio CULTRERA SALVATORE Sede ADRANO (CT) trascritto il 07/02/2007 nn. 8825/5578 da potere di [REDACTED]

torna all'indice generale

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 prodotta per gli immobili pignorati, per i quali è stata effettuata la trascrizione del pignoramento è risultata completa al fine di procedere agli specifici accertamenti.

torna all'indice generale

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

La ricerca ipotecaria per rilevare iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, è stata estesa, oltre che alle particelle attualmente identificate in catasto, anche alle eventuali particelle originarie di queste ultime, nascenti da frazionamenti eseguiti nel ventennio.

Tutte le particelle terreni sulle quali è stata effettuata la ricerca sono riportate nell'elenco indicato al punto “a” (elenco storico catastale particelle)

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli immobili pignorati, per il **periodo compreso tra il giorno 01 Aprile 2001 ed il 15 Maggio 2021** sussistono le formalità appresso elencate riportate in ordine cronologico:

periodo analizzato		01/04/2001	-	07/10/2021	
data inizio ispez.	03/04/2001		data pignoramento	04/05/2021	
				data trascrizione	10/05/2021

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO



<b>ISCRIZIONE</b> <b>All 6.2</b>		Data <b>17/10/2002</b>	reg. gen. <b>39220</b>	reg. part. <b>5531</b>	<b>COMUNE DI CATANIA</b> <b>Fg 3 part 425 sub 20</b>	
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>			
Descrizione	ATTO NOTARILE		Specie		IPOTECA VOLONTARIA	
Data	15/10/2002		Descrizione		CONC. GARANZIA MUTUO	
Not./pubb.	LAZZARA SALVATORE		volt. Catast. automatica			
Uff			Capitale €.		Totale €.	
Rep. / Racc.	92516	2002	800.000,00		1.600.000,00	
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			Nome Cognome Data Cod. Fisc.			
BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA S.P.A. C.F. 02691680280			quota proprietà  1/1		[REDACTED]  quota proprietà 1/6 CIASCUNO	

<b>ISCRIZIONE</b> <b>All 6.3</b>		Data <b>27/03/2004</b>	reg. gen. <b>15396</b>	reg. part. <b>3441</b>	<b>COMUNE DI CATANIA</b> <b>fg 3 part. 425 sub 1,2,3,20 (unità</b> <b>neg. 2)+ altri</b>	
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>			
Descrizione	ATTO PUBB AMMINIS.		Specie		IPOTECA LEGALE	
Data	16/03/2004		Descrizione		IP. AI SENSI ART 77 DPR 602/73	
Not./pubb.	MONTEPASCHI SERIT		volt. Catast. automatica			
Uff			Capitale €.		Totale €.	
Rep. / Racc.	13282	2003	82.324,64		164.649,28	
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota proprietà unità neg. 2 ½ usufrutto		Nome Cognome Data Cod. Fisc.	
MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB.. C.F. 0833920150			[REDACTED]		[REDACTED] quota proprietà unità neg. 2 ½ usufrutto	

<b>ISCRIZIONE</b> <b>All 6.4</b>		Data <b>16/05/2005</b>	reg. gen. <b>61095</b>	reg. part. <b>21780</b>	<b>COMUNE DI CATANIA</b> <b>fg 3 part. 425 sub 20, (uni. Neg. 1)</b> <b>fg 3 part 425 sub 1, 2, 3 unità neg.</b> <b>2 + altri</b>	
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>			
Descrizione	ATTO PUBB AMMINIS.		Specie		IPOTECA LEGALE	
Data	05/09/2005		Descrizione		IP. AI SENSI ART 77 DPR 602/73	
Not./pubb.	MONTEPASCHI SERIT		volt. Catast. automatica			
Uff			Capitale €.		Totale €.	
Rep. / Racc.	18215	2005	491.833,01		983.666,02	



A FAVORE		CONTRO	
Nome Cognome Data Cod. Fisc.	Un. Neg. 1 diritto di PROPRIETA' quota di 1/6 - unit. Neg. 2 NUDA PROPRIETA' quota di 1/12	Nome Cognome Data Cod. Fisc.	Un. Neg. 1 diritto di PROPRIETA' quota di 1/6 - unit. Neg. 2 NUDA PROPRIETA' quota di 1/12
MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB.. C.F. 0833920150			

ISCRIZIONE All 6.5		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI CATANIA fg 3 part. 425 sub 1, (un. neg. 2) + altri
		17/08/2007	59826	16461	
TITOLO		DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	ATTO AMMINIS.	Specie	IPOTECA LEGALE		
Data	28/05/2007	Descrizione	IP. AI SENSI ART 77 DPR 602/73		
Not./pubb. Uff	SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSS.	volt. Catast. automatica			
Rep. / Racc.	102199   2007	Capitale €.	22.634,20	Totale €.	
				45.268,40	
A FAVORE		CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.	Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/12 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 5/12	Nome Cognome Data Cod. Fisc.	Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/12 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 5/12		
SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIB.. C.F. 0833920150					

TRASCRIZIONE All 6.6		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI CATANIA Fg 3 part 425 sub 20
		22/10/2010	56543	35630	
TITOLO		DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Data	21/09/2010	Descrizione			
Not./pubb. Uff	UFFICIALE GIUDIZIARIO CATANIA	volt. Catast. automatica			
Rep. / Racc.	5419   2010				
A FAVORE		CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		Nome Cognome Data Cod. Fisc.			



MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA C.F. 92034880523	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	[REDACTED]	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 ciascuno
--	---	------------	--


<b>ISCRIZIONE AII 6.7</b>		Data 08/11/2010	reg. gen. 59374	reg. part. 12819	<b>COMUNE DI CATANIA</b> fg 3 part. 425 sub 23,22 (un. neg. 1) fg 3 part. 425 sub 3,25,24) (un. neg. 2)
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>		
Descrizione	ATTO AMMINIS.		Specie	IPOTECA LEGALE	
Data	28/05/2007		Descrizione	IP. AI SENSI ART 77 DPR 602/73	
Not./pubb. Uff	SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSS.		volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	59521	2010	Capitale €. 31.928,87		Totale €. 63.857,74
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6
SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIB.. C.F. 0833920150		- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12	[REDACTED]		- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12


Firmato Da: LINGUAGLOSSA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bae4b11c765d1bb0361487746cc7e48

<b>ISCRIZIONE AII 6.8</b>		Data 06/12/2010	reg. gen. 65250	reg. part. 14345	<b>COMUNE DI CATANIA</b> fg 3 part. 425 sub 23,22 (un. neg. 1) + ALTRI
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>		
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Specie	IPOTECA GIUDIZIALE	
Data	28/05/2007		Descrizione	DECRETO INGIUNTIVO	
Not./pubb. Uff	TRIBUNALE DI CATANIA		volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	2460	2010	Capitale €. 174.945,92		Totale €. 100.000,00
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			Nome Cognome Data Cod. Fisc.		





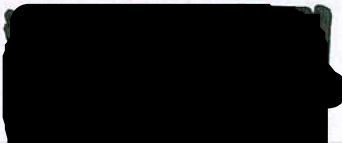

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA C.F. 00884060526	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6		Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6
---	---	--	---

<b>ISCRIZIONE</b> <b>All 6.9</b>	Data	reg. gen.	reg. part.	<b>COMUNE DI CATANIA</b> fg 3 part. 425 sub 23,22 (un. neg. 2) fg 3 part. 425 sub 3, 24,25 (un. neg. 3) + ALTRI
	13/12/2010	66284	14504	
<b>TITOLO</b>		<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>		
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Specie	IPOTECA GIUDIZIALE	
Data	28/05/2007	Descrizione	DECRETO INGIUNTIVO	
Not./pubb. Uff	GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CATANIA	volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	2711 2010	Capitale €.	116.808,60	Totale €. 170.000,00
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>	
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/6	Nome Cognome Data Cod. Fisc.	
BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. C.F. 05754690963		Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 5/12		
			Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 cad	
			Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12 cad	

(Si rileva un errore nella somma delle quote corretto nella successiva iscrizione)

<b>ISCRIZIONE</b> <b>All 6.10</b>	Data	reg. gen.	reg. part.	<b>COMUNE DI CATANIA</b> fg 3 part. 425 sub 23,22 (un. neg. 2) fg 3 part. 425 sub 3, 24,25 (un. neg. 3) + ALTRI
	21/04/2011	22468	3162	
<b>TITOLO</b>		<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>		
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Specie	IPOTECA GIUDIZIALE	
Data	28/05/2007	Descrizione	IPOTECA IN ESTENSIONE DI SOGGETTI	
Not./pubb. Uff	GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CATANIA	volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	2711 2010	Capitale €.	116.808,60	Totale €. 170.000,00
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>	
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		Nome Cognome Data Cod. Fisc.		



	Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6		
BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. C.F. 05754690963	Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 5/12		

<b>ISCRIZIONE</b>		Data	reg. gen.	reg. part.	<b>COMUNE DI CATANIA</b>	
All 6.11		26/02/2019	6985	859	fg 70 part. 53 sub 27,26,22 (u.n. 1) fg 70 part. 53 sub 3,24, 25 (u.n 2) + ALTRI	
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>			
Descrizione	RICHIESTA ESATTORIALE		Specie	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA		
Data	12/02/2019		Descrizione	RUOLO		
Not./pubb. Uff	RISCOSSIONE SICILIA SPA		volt. Catast. automatica			
Rep. / Racc.	3732	2018	<b>Capitale €.</b> 1.972.255,66		<b>Totale €.</b> 3.944.511,32	
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			Nome Cognome Data Cod. Fisc.			
RISCOSSIONE SICILIA SPA C.F. 00833920150			Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12		 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12	

<b>ISCRIZIONE</b>		Data	reg. gen.	reg. part.	<b>COMUNE DI CATANIA</b>	
All 6.12		04/07/2019	26744	3418	fg 70 part. 53 sub,22 (u.n. 1) fg 70 part. 53 sub 3,24,25 (u.n 2) + ALTRI	



TITOLO			DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO		
Descrizione	RICHIESTA ESATTORIALE		Specie	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA	
Data	01/072019		Descrizione	RUOLO	
Not./pubb. Uff	RISCOSSIONE SICILIA SPA		volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	3663	2018	Capitale €.	2.017.842,19	
			Totale €.		
A FAVORE			CONTRO		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			Nome Cognome Data Cod. Fisc.		
RISCOSSIONE SICILIA SPA C.F. 00833920150			[REDACTED]		
		Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12			Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12

ISCRIZIONE All 6.13		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI CATANIA fg 70 part. 53 sub 27,26,22 (u.n. 1) fg 70 part. 53 sub 3,24,25 (u.n 2) + ALTRI
		04/07/2019	26742	3416	
TITOLO			DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO		
Descrizione	RICHIESTA ESATTORIALE		Specie	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA	
Data	02/072019		Descrizione	RUOLO	
Not./pubb. Uff	RISCOSSIONE SICILIA SPA		volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	3731	2018	Capitale €.	1.978.777,73	
			Totale €.		
A FAVORE			CONTRO		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			Nome Cognome Data Cod. Fisc.		
RISCOSSIONE SICILIA SPA C.F. 00833920150			[REDACTED]		
		Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12			Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12

		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI CATANIA



<b>ISCRIZIONE</b> All 6.14		04/07/2019	26743	3417	fg 70 part. 53 sub 27,26,22 (u.n. 1) fg 70 part. 53 sub 3,24,25 (u.n 2) + ALTRI
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>		
Descrizione	RICHIESTA ESATTORIALE		Specie	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA	
Data	02/07/2019		Descrizione	RUOLO	
Not./pubb. Uff	RISCOSSIONE SICILIA SPA		volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	3738	2018	<b>Capitale €.</b> 1.995.803,76		<b>Totale €.</b> 3.991.607,52
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		<i>Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6</i> <i>Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPR. 1/12</i>	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		<i>Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6</i> <i>Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12</i>
RISCOSSIONE SICILIA SPA C.F. 00833920150			[REDACTED]		

<b>ISCRIZIONE</b> All 6.15		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI CATANIA fg 70 part. 53 sub 27,26,22 (u.n. 1) fg 70 part. 53 sub 3,24,25 (u.n 2) + ALTRI
		09/07/2019	27399	3516	
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>		
Descrizione	RICHIESTA ESATT.		Specie	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA	
Data	02/07/2019		Descrizione	RUOLO	
Not./pubb. Uff	RISCOSSIONE SICILIA SPA		volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	3735	2018	<b>Capitale €.</b> 1.986.947,03		<b>Totale €.</b> 3.973.894,06
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		<i>Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6</i> <i>Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPR. 1/12</i>	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		<i>Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6</i> <i>Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/12</i>
RISCOSSIONE SICILIA SPA C.F. 00833920150			[REDACTED]		



<b>TRASCRIZIONE</b> All 6.16		Data 10/05/2021	reg. gen. 20751	reg. part. 15530	<b>COMUNE DI CATANIA</b> Fg 70, part. 3 sub 3, 24, 25, 22, 26, 27,
<b>TITOLO</b>			<b>DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO</b>		
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Data	21/09/2010		Descrizione		
Not./pubb. Uff	UFFICIALE GIUDIZIARIO CATANIA		volt. Catast. automatica		
Rep. / Racc.	5419	2010			
<b>A FAVORE</b>			<b>CONTRO</b>		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		
[REDAZIONE]			[REDAZIONE]		

[torna all'indice generale](#)

*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"*



Gli immobili pignorati e trascritti, ricadono nel territorio del Comune di Catania. I dati identificativi degli immobili sono quelli riportati nelle tabelle indicate al punto “a” della presente relazione.

Vi è rispondenza dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento trascritto con le risultanze catastali.

I dati planimetrici catastali rilevati, presentano alcune difformità e precisamente:

- **Bottega** sita in Catania VIA PIETRO NOVELLI n. 131/A/ piano: T; in Catasto **fg 70 part 53 sub 3** (ex fg 3 part 425 sub 3) - Si rileva, una non corrispondenza dei punti luci espositivi posti sul lato Sud, prospicienti su via Pietro Novelli, ed internamente, la mancata rappresentazione grafica di una scala di collegamento con il piano cantinato (fg 53 part 70 sub 27);
- **Bottega** sita in Catania VIA PIETRO NOVELLI n. 131F piano: T; in Catasto **fg 70 part 53 sub 25** (ex fg 3 part 425 sub 21; ex fg 3 part 425 sub 1 ex ex 3 part 425 sub 2) - Si rileva la mancanza di un bagno indicato nella planimetria catastale;
- **Bottega** sita in Catania VIA PIETRO NOVELLI n. 131D piano: T; in Catasto **fg 70 part 53 sub 24** (ex fg 3 part 425 sub 21; ex fg 3 part 425 sub 1 ex ex 3 part 425 sub 2) - Si rileva la mancanza di un corpo scale indicato nella planimetria catastale e la difformità di un servizio igienico indicato;
- **Deposito** sito in Catania VIA LEUCATIA n. 135 n. 137, VIA PIETRO NOVELLI n. 131 piano: S1; in Catasto **fg 70 part 53 sub 27** (ex fg 3 part 425 sub 23; ex fg 3 part 425 sub 20); si rileva la mancata rappresentazione, in planimetria catastale, di corti annesse come indicato nel 1°atto di compravendita del 07/03/1997 rep 9946 (all 5.2) che recita in riferimento al sub 20: “..con annessi corte ad Est a livello della Via Leucatia estesa circa mq 120,00 e l'intero piano di copertura sempre sul lato Est esteso circa mq 200,00 ..”.



- **Deposito** sito in Catania VIA PIETRO NOVELLI n. 131 piano: T; in Catasto **fg 70 part 53 sub 22** (ex fg 3 part 425 sub 22; ex fg 3 part 425 sub 20); si rileva la mancanza di un corpo scala, come indicato nelle planimetrie di rilievo (all 7.1-7.2). Di fatto il sub 22 è semplicemente una scivola di accesso al piano cantinato.

Le difformità rilevate, non risultano essenziali per il trasferimento dei beni in ambito di esecuzione immobiliare. I costi di adeguamento e correzione delle difformità rilevate, verranno opportunamente dettagliate nel proseguo della relazione. Le rappresentazioni grafiche delle difformità riscontrate sono riportate nel rilievo allegato alla presente relazione (all 7.1-7.2).

*torna all'indice generale*

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

Il Territorio del Comune di Catania è assistito dal Piano Regolatore, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale del 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28/Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario all G.U. della Regione Siciliana n° 55 del 08.11.1969.

In base a tali disposizioni L'immobile riportato in Catasto al Fg 70 part. 53, ricade in zona E (residenziale e servizi di Zona) art. 16 – Zona E. secondo le norme di attuazione Nelle zone classificate con la lettera E nel P.R.G non sono ammesse costruzioni in aderenza e le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

costruzioni isolate: è obbligatorio il ritiro da tutti i confini compreso il margine stradale;

numero massimo dei piani 3 (compreso piano terra o rialzato e attico);

altezza massima ml. 12,00; è vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostrine;



L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "B" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

L'immobile ricade in area indicate con livello di tutela 1 Art 20 delle N.d.A. dal Piano Paesaggistico in corso di approvazione.

[torna all'indice generale](#)

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;*

L'intero edificio, di cui fanno parte gli immobili pignorati, venne costruito in forza della licenza edilizia n. 548 rilasciata dal Comune di Catania in data 16 settembre 1969 (all 4.1) e dichiarazione di abitabilità rilasciata dallo stesso Comune in data 18 marzo 1972 (all 4.2).

Successivamente, in data 02/05/2008 prot. 899147, venne presentata DIA per frazionamento dei locali bottega (sub 1 e sub 2) e del deposito (sub 20) con fine lavori del 28/02/2011. Dagli allegati progettuali, si evince che talune opere indicate nella DIA, pur essendo rappresentate nelle planimetrie catastali, non sono state eseguite ed in particolare il già citato corpo scala di cui è stata evidenziata la mancanza nel la bottega fg 70 part 53 sub 24 e nel deposito sub 22 (all7.1-7.2).

[torna all'indice generale](#)

j. *"verifichi, inoltre, ai fini della domanda di 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota"*

Gli immobili non rientrano *nelle condizioni previste* dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi **sono stati realizzati, originariamente, in forza di un regolare titolo urbanistico.**

Tuttavia, a seguito di presentazione della DIA del 02/05/2008 prot. 899147, vennero eseguite solo alcune delle opere in questa (DIA) previste; altre, pur essendo rappresentate nelle planimetrie catastali, non sono state di fatto eseguite. Al fine di regolarizzare la mancata esecuzione delle opere previste nella DIA, si potrebbe intervenire in due diversi modi:

- Inoltrare nuova istanza al Comune di Catania mediante SCIA ai sensi dell' art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16 (di assestamento) per il completamento delle opere non eseguite, considerando, tra l'altro, che il corpo scala indicato nei sub 22 e 27 (non realizzato), necessita per la sua esecuzione, di un preventivo parere Strutturale, da parte del Genio Civile di Catania.
- Regolarizzare gli immobili nella loro attuale condizione, mediante presentazione di CILA (tardiva) ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R. 16/2016, al Comune di Catania e nuova catastazione nello stato di fatto in cui essi si trovano.



Questa seconda soluzione è quella che, a parere dello scrivente, risulta più semplice e meno onerosa. I costi di regolarizzazione, in tal caso, incidono mediamente per ciascun immobile nel seguente modo:

CILA tardiva (sanzione amministrativa)	€. 1.000,00;
Spese e relazioni tecniche	€. 800,00;
Diritti di segreteria	€. 160,00;
Nuova Catastazione	€. 600,00
SCA (seg. Cert. Agibilità)	€. 1.000,00

**Complessivamente €. 3.560,00 per ciascun immobile.** Tale importo verrà sottratto dalla stima di ogni singolo immobile valutato nella attuale condizione di fatto in cui esso si trova.

[torna all'indice generale](#)

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

Dai sopralluoghi effettuati risulta che tutti gli immobili pignorati, ad esclusione della bottega sub 24 e del deposito-scivola sub 22, risultano locati alla società [REDACTED] o stesso conduttore, durante le operazioni di sopralluogo, consegnava i relativi contratti di locazione che si allegano alla presente (all 5.1).

Lo scrivente ha eseguito una sommaria verifica di congruità degli importi di locazione facendo riferimento ai valori minimi riportati dall'OMI, considerando, in riferimento alla zona, per le



botteghe un affitto medio mensile di €. 6.30/mq e per i depositi di €. 2,80/mq I risultati ottenuti vengono indicati nella tabella sottostante. (Si precisa che nei contratti di locazione sono stati

ELENCO IMMOBILI LOCATI - CATANIA												
DEST	UBICAZIONE	ONDUTTOR	FG	PART.	SUB	CAT	Sup mq	IMPORTO ANNUO LOCAZIONE	IMPORTO ANNUO STIMATO	INIZIO locazione	FINE locazione	data registr.ne
Bottega	Via P. Novelli 131	casa home srl	70 ex 3	53 ex 425	3	C/1	298	€ 14.400,00	€ 22.528,80	05/03/2020	04/03/2026	09/03/2020
Deposito	Via Leucatia 137	cas home srl	70 ex 3	53 ex 425	27	C/2	893	€ 9.600,00	€ 30.004,80	05/03/2020	04/03/2026	09/03/2020
Deposito	Via P. Novelli 131	cas home srl	70 ex 3	53 ex 425	26	C/2	437	€ 4.800,00	€ 14.683,20	05/03/2020	04/03/2026	09/03/2020
bottega	Via Pietro Novelli 131F	cas home srl	70 ex 3	53 ex 425	25	C/1	104	€ 7.200,00	€ 7.862,40	05/03/2020	04/03/2026	09/03/2020

stabiliti importi di locazione per i primi anni variabili in funzione di lavori (non precisati) da eseguire. Lo scrivente ha riportato la sottostante tabella considerando importi di affitto a regime normale)

[torna all'indice generale](#)

- 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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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, 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;”*



La superficie commerciale dei fabbricati, ai fini della stima, degli immobili pignorati, è stata determinata secondo le indicazioni delle norme UNI 10750:2005, secondo le linee guida ABI e secondo le istruzioni per la determinazione delle consistenze della Agenzia delle Entrate. La superficie commerciale sarà pari alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali e semi spessore di quelli di confine (Superficie Esterna Lorda SEL) relativa a ciascun immobile; della superficie dei balconi per il rapporto mercantile di 0,25; della superficie delle terrazze per il rapporto mercantile di 0,15; della superficie dei giardini per il rapporto mercantile di 0,1; della superficie del box auto per il coefficiente mercantile di 0,5; della superficie dei posti auto per il rapporto mercantile di 0,3; della superficie delle cantine per il rapporto mercantile di 0,6; della superficie dei locali di sgombero per la superficie di 0,5.

#### DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili pignorati fanno parte di un edificio, costruito nel 1969. Esso è disposto su cinque elevazioni fuori terra oltre un piano interrato, ed è posizionato tra la Via Pietro Novelli e la Via Leucatia nel Comune di Catania. La zona ricade all'interno del quartiere Barriera del Bosco, Borgo periferico a Nord di Catania destinato per lo più ad edilizia di tipo residenziale. L'area è ben servita da opere di urbanizzazione primaria (Strade, parcheggi, spazi a verde etc) e da opere di urbanizzazione secondaria (botteghe, scuole, chiese etc.) posti nelle immediate vicinanze.

L'accesso alle unità immobiliari, avviene da un ampio spazio antistante l'edificio principale, posto Ai lati Sud ed Est.



L'edificio è stato realizzato con strutture in c.a. e copertura piana. La facciata, eseguita con rasanti di colore chiaro, non presenta particolari segni di degrado se non quelle dovute alla vetustà dell'edificio.

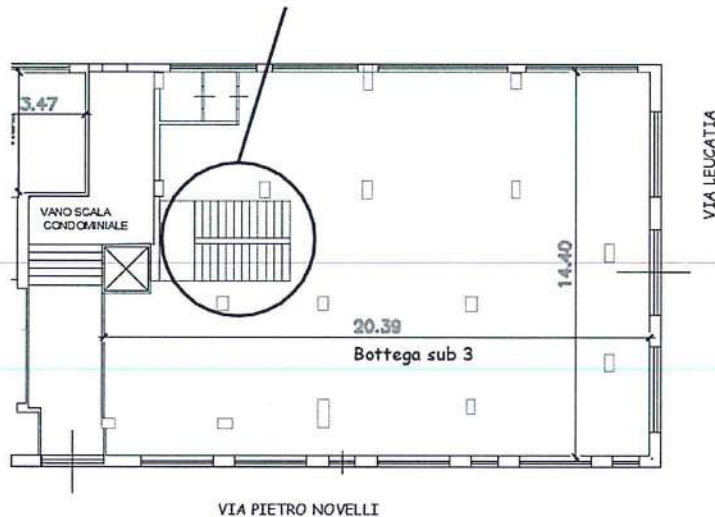
Per l'edificio è stato costituito un Condominio ed i millesimi generali, come comunicato dall'amministratore dello stesso, risultano pari a 266/1000. Non vi sono pendenze (all 2).

Gli immobili pignorati, sono costituiti da tre botteghe al piano terra aventi accesso dallo spazio antistante l'edificio principale, e da tre locali deposito aventi accesso pedonale da Via Leucatia e carrabile dalla scivola che da qui si diparte e dalla scivola che si diparte da Via Pietro Novelli.

### Bottega fg 70, part 53, sub 3, cat. C/1 Via Pietro Novelli 131/A

La bottega **sub 3**, occupa la porzione Est del piano terra dell'edificio e prospetta a Est su Via

Leucatia, da dove avviene l'accesso principale, mediante tre ampi punti luce e a Sud, su Via Pietro Novelli, mediante quattro punti luce e tre piccoli accessi secondari. L'accesso alla bottega, avviene in parte dallo spazio condominiale



antistante Via Pietro Novelli ed in parte dal piano di copertura calpestabile del sottostante deposito sub 27. Internamente comprende un unico locale libero, un bagno con antibagno ed una scala di collegamento con il sottostante sub 27. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 4,00**, una **superficie netta di mq 263,00** ed una **superficie lorda (commerciale) di mq 298,00**. Le finiture interne sono di buona fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco;



pavimenti in ceramica; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni dei punti luce, realizzati con intelaiatura in ferro e vetro antisfondamento.

**La bottega fg 70; part. 53 sub 3 confina:** Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- area libera sovrastante piano cantinato su Via Leucatia; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Ovest - Androne condominiale.

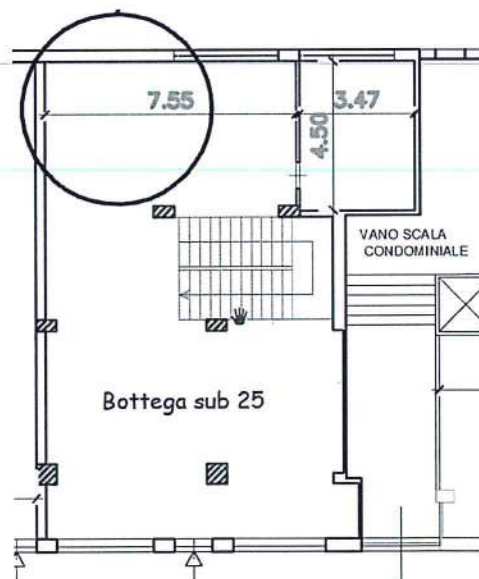
Bottega fg 70, part 53, sub 3, cat. C/1 Via Pietro Novelli 131/A							
SIN (mq)	SEL (mq)	balconi c.m. 0,25 (mq)	terr. e cortili cm 0,15(mq)	Giardini e lastrici cm 0,1 (mq)	box cm 0,5	Sup Comm.	confini
263,00	298,00		0			298,00	Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- area libera sovrastante piano cantinato su Via Leucatia; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Ovest - Androne condominiale

**Bottega fg 70, part 53, sub 25 cat. C/1 VIA PIETRO NOVELLI n. 131F piano: T;**

La bottega **sub 25**, occupa la porzione centrale del piano terra dell'edificio e prospetta a Sud su Via Pietro Novelli mediante due ampi punte luce ed un portoncino vetrato, da dove avviene l'accesso principale.

Internamente comprende un unico locale libero oltre un vano retrostante ed una scala di collegamento con il sottostante sub 26. Tutti gli ambienti hanno altezza interna di m 4,00, una superficie netta di mq 122,00

ed una superficie lorda (commerciale) di mq 147,00. Le finiture interne sono di buona fattura:



Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in ceramica; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni dei punti luce, realizzati con intelaiatura in ferro e vetro antisfondamento. Al momento del sopralluogo erano presenti tramezzature in cartongesso non ancora definite.

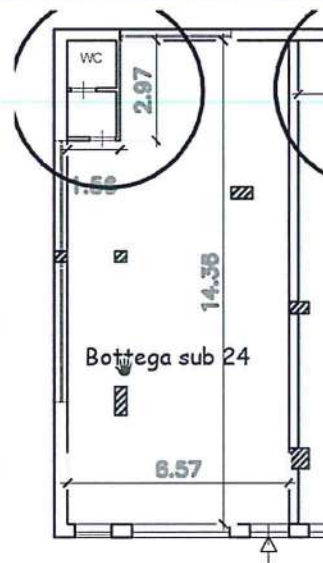
**La bottega fg 70; part. 53 sub 25 confina:** Nord - portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- Androne condominiale; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Ovest - Bottega sub 24.

Bottega fg 70, part 53, sub 25, cat. C/1 VIA PIETRO NOVELLI n. 131F piano: T;							
SIN (mq)	SEL (mq)	balconi c.m. 0,25 (mq)	terr. e cortili cm 0,15(mq)	Giardini e lastrici cm 0,1 (mq)	box cm 0,5	Sup Comm.	confini
122,00	147,00		0			147,00	Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- Androne condominiale; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Ovest Bottega sub 24

**Bottega fg 70, part 53, sub 24 cat. C/1 VIA PIETRO NOVELLI n. 131D piano: T;**

La bottega **sub 24**, occupa la porzione Ovest del piano terra dell'edificio e prospetta a Sud su Via Pietro Novelli mediante un ampio punto luce e due portoncini vetrati, da dove avviene l'accesso principale.

Internamente comprende un unico locale libero oltre un bagno con antibagno. Tutti gli ambienti hanno altezza interna di m 4,00, una superficie netta di mq 92,00 ed una superficie lorda (commerciale) di mq 104,00. Le finiture interne sono di buona fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in ceramica;



impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni dei punti luce, realizzati con intelaiatura in ferro e vetro antisfondamento. Al momento del sopralluogo erano presenti tramezzature in carton-gesso non ancora definite.

**La bottega fg 70; part. 53 sub 24 confina:** Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- Bottega sub 25; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Sud Deposito/scivola sub 22.

Bottega fg 70, part 53, sub 24, cat. C/1 VIA PIETRO NOVELLI n. 131D piano: T;							
SIN (mq)	SEL (mq)	balconi c.m. 0,25 (mq)	terr. e cortili cm 0,15(mq)	Giardini e lastrici cm 0,1 (mq)	box cm 0,5	Sup Comm.	confini
92,00	104,00		0			104,00	Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- Bottega sub 25; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Sud Deposito/scivola sub 22

**Deposito fg 70, part 53, sub 27 cat. C/2 VIA LEUCATIA n. 135 n. 137, VIA PIETRO NOVELLI n. 131 piano: S1;**

Il deposito sub 27, occupa la parte seminterrata posta ad Est, dell'edificio principale. Esso ha accesso pedonale direttamente da una scaletta che si diparte da Via Leucatia e accesso carrabile per le merci, da una scivola che si diparte dalla stessa Via.

Si precisa, come indicato nell'originario atto di provenienza, del 07/03/1997 (all 5.2) che :  
*"..sulla scivola di accesso al deposito, sita a confine con la via Leucatia, è posto il locale caldaia per il riscaldamento condominiale e parte acquirente si obbliga a consentire il passaggio ai condomini, attraverso la detta scivola, per l'accesso a tale locale.."* Inoltre, come indicato nel medesimo atto risultano : *" annessi corte ad est a livello della via Leucatia estesa circa mq 120,00 e l'intero piano di copertura sempre sul lato Est esteso circa mq 200,00.."*





Internamente il deposito comprende un unico locale libero oltre un blocco di tre bagni con

antibagno ed un corpo scala di collegamento

con il sovrastante sub 3.

La parete divisoria con il deposito sub 26 non è

stata realizzata. Tutti gli ambienti hanno altezza

interna di m 4,00, una superficie netta di mq

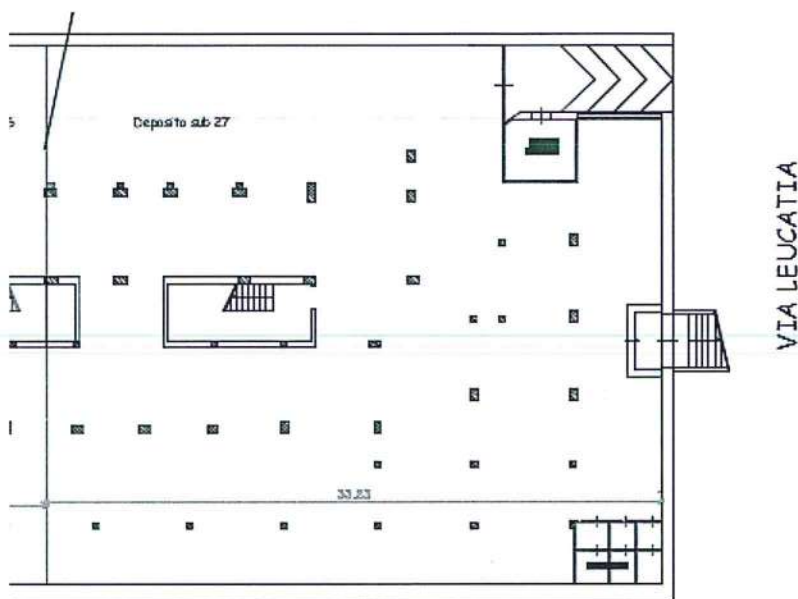
856,00 ed una superficie

lorda (commerciale) di mq 893,00. Le finiture interne sono di buona fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in ceramica; impianti idrici ed elettrici sottotraccia;

finestrature a nastro al perimetro.

Allo stato attuale il deposito è utilizzato (impropriamente) come locale di vendita destinato al pubblico.

**Il deposito fg 70; part. 53 sub 27 confina:** Nord-Terrapieno su altra proprietà; Est-spazio di accesso su via Leucatia; Sud- Terrapieno su Via P. Novelli; Ovest- Deposito sub 26.



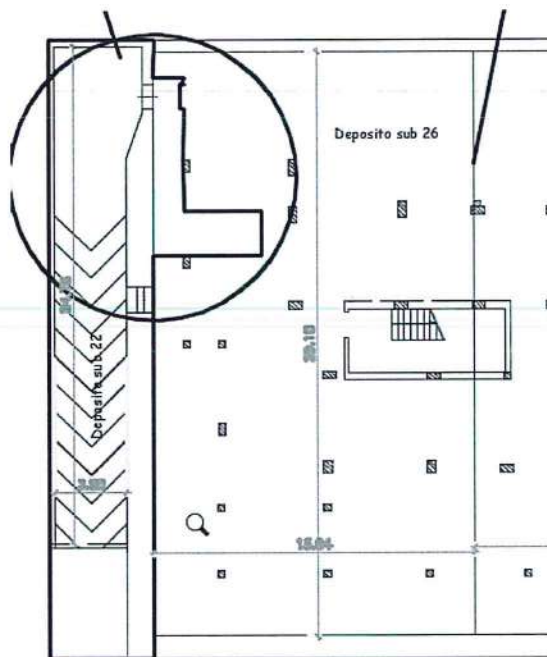
Bottega fg 70, part 53, sub 27, cat. C/2 VIA LEUCATIA n. 135 n. 137, VIA PIETRO NOVELLI n. 131 piano: S1;							
SIN (mq)	SEL (mq)	balconi c.m. 0,25 (mq)	terr. e cortili cm 0,15(mq)	Giardini e lastrici cm 0,1 (mq)	box cm 0,5	Sup Comm.	confini
856,00	893,00		0			893,00	Nord-Terrapieno su altra proprietà; Est-spazio di accesso su via Leucatia; Sud-Terrapieno su Via P. Novelli; Ovest-Deposito sub 26.



**Deposito fg 70, part 53, sub 26 cat. C/2 VIA PIETRO NOVELLI n. 131 piano: S1;**

Il deposito sub 26, occupa la parte seminterrata posta ad Ovest, dell'edificio principale. Esso ha accesso oltre che dallo stesso sub 27, ove manca la parete di divisione, anche dalla scivola del sub 22 che si diparte da Via Pietro Novelli.

Internamente il deposito, comprende un unico ambiente con altezza interna di m 4,00, una superficie netta di mq 407,00 ed una superficie lorda (commerciale) di mq 437,00. Le finiture interne sono di buona fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in ceramica; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; finestrate a nastro al perimetro.



**Il deposito fg 70; part. 53 sub 26 confina:** Nord-Terrapieno su altra proprietà; Est-deposito sub 27; Sud- Terrapieno su Via P. Novelli; Ovest- Scivola-Deposito sub 22.

Bottega fg 70, part 53, sub 26, cat. C/2 VIA PIETRO NOVELLI n. 131 piano: S1							
SIN (mq)	SEL (mq)	balconi c.m. 0,25 (mq)	terr. e cortili cm 0,15(mq)	Giardini e lastrici cm 0,1 (mq)	box cm 0,5	Sup Comm.	confini
407,00	437,00		0			437,00	Nord-Terrapieno su altra proprietà; Est-deposito sub 27; Sud- Terrapieno su Via P. Novelli; Ovest- Deposito sub 22.

**Deposito fg 70, part 53, sub 22 cat. C/2 VIA PIETRO NOVELLI n. 131 piano: S1;**

Il deposito sub 22, è posto nella porzione libera ad Ovest dell'edificio. Esso è **costituito da una scivola** che si diparte da un cancello su Via Pietro Novelli e consente di arrivare sino al deposito sub 26.



**Il deposito fg 70; part. 53 sub 22 confina:** a Nord - terrapieno; Est- Sub 26 e terrapieno;

Sud - spazio libero su via Leucatia; Ovest- scivola altra proprietà.

Bottega fg 70, part 53, sub 22, cat. C/2 VIA PIETRO NOVELLI n. 131 piano: S1							
SIN (mq)	SEL (mq)	balconi c.m. 0,25 (mq)	terr. e cortili cm 0,15(mq)	Giardini e lastrici cm 0,1 (mq)	box cm 0,5	Sup Comm.	confini
8,00	8,00		0			8,00	a Nord - terrapieno; Est- Sub 26 e terrapieno; Sud - spazio libero su via Leucatia; Ovest- scivola altra proprietà

[torna all'indice generale](#)

*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"*

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha adottato le procedure di stima proposte dagli I.V.S. (International Valuation Standards) come recepite dal C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari), dalle linee guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana). Trattandosi di immobili che possono produrre reddito, il metodo che si è applicato per determinarne il valore è quello della **capitalizzazione del reddito**.

La formula per il calcolo del valore di un immobile (V) attraverso la capitalizzazione diretta si basa sostanzialmente sulla capitalizzazione del reddito annuo generato dall'immobile (R) ed è molto semplicemente la seguente:

$$V = R / i$$

Il tasso di interesse  $i$  non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite ed è ricavato dalla seguente formula:

$$i = RA + RB + RC + \dots Rn / PX + PY + PZ + \dots Pn$$



Un metodo (cautelativo) per la determinazione del saggio di capitalizzazione è quello ricavato applicando il procedimento denominato **“Mortgage and Equity”** che tiene conto anche degli interessi bancari necessari all’acquisto del bene.

In tale circostanza, per ottenere il saggio di capitalizzazione relativo al valore di mercato, si calcola la media ponderata fra il saggio di capitalizzazione di un mutuo bancario richiesto in normali condizioni ed il saggio di rendimento dell’investimento immobiliare, ottenendo così un saggio di riferimento utilizzabile per la capitalizzazione diretta. Il saggio di capitalizzazione del mutuo, da non confondere con il saggio d’interesse del mutuo, è il rapporto tra la quota di ammortamento annua ed il capitale finanziato. I dati sono facilmente ricavabili dai fogli trasparenza delle singole banche. Le formule applicative (riportate successivamente su foglio elettronico) per il calcolo del saggio di capitalizzazione attraverso il metodo “mortgage an equity” sono le seguenti:

$$i_0 = M \cdot r + (1 - M) \cdot e$$

$$r = \frac{i_0 - (1 - M) \cdot e}{M}$$

$$e = \frac{i_0 - M \cdot r}{1 - M}$$

$$r = \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$$

$$r = \frac{Q_a}{A}$$

$$e = \frac{R - Q_a}{V - A}$$

$i_0$	Saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione diretta
$r$	Saggio di capitalizzazione del mutuo
$e$	Saggio di redditività diretta
$M$	Rapporto tra somma prestata e valore dell’immobile (Loan To Value)
$s$	Saggio di interesse del mutuo
$n$	Durata del mutuo (anni)
$Q_a$	Quota ammortamento
$A$	Somma finanziata (euro)
$R$	Reddito annuo dell’immobile (euro/anno)
$V$	Valore di mercato dell’immobile (euro)

(Il calcolo del saggio viene effettuato sia per i depositi sia le Botteghe)



<b>Band of Investment - Mortgage and equity (Sme) DEPOSITI</b>			
	<i>Componente finanziaria</i>		
s	Saggio di interesse mutuo		<b>2,5%</b>
n	Durata anni mutuo		<b>20</b>
r	Saggio di capitalizzazione mutuo		6,41%
lr	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare		<b>10,00%</b>
ltv	Percentuale di erogazione del mutuo		<b>40%</b>
l	Saggio di capitalizzazione diretta		5,57%
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEPOSITI</b>			<b>8,69%</b>

<b>Band of Investment - Mortgage and equity (Sme) BOTTEGA</b>			
	<i>Componente finanziaria</i>		
s	Saggio di interesse mutuo		<b>3,0%</b>
n	Durata anni mutuo		<b>20</b>
r	Saggio di capitalizzazione mutuo		6,72%
lr	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare		<b>8,00%</b>
ltv	Percentuale di erogazione del mutuo		<b>40%</b>
l	Saggio di capitalizzazione diretta		7,49%
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE BOTTEGA</b>			<b>7,49%</b>

Considerato, come facilmente rilevabile dal sito dell'osservatorio immobiliare, che i valori di affitto per i depositi relativi alla zona interessata, variano da €. 2,8 ad €. 4,8 al mq mese e per le botteghe variano da €. 6,3 ad €. 12,20 al mq mese, **sono stati assunti i valori di locazione facendo anche riferimento al mercato locale, di €. 2,80/mq mese per i depositi ed €. 8,00**



**mq mese per le bottega.** Moltiplicando la superficie commerciale di ciascun immobile per il valore di locazione annuo si ottiene il reddito annuo, dividendo quest'ultimo per il saggio determinato si ottiene il valore commerciale come riportato nella seguente tabella:

ESTREMI CATASTALI				Sup comm.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	REDDITO LORDO ANNUO	Saggio	VALORE COMM.LE
FG.	MAPP.	SUB.	CAT.	mq				
70	53	3	C/1	298,00	Bottega	€ 28.608,00	7,49%	€ 381.949,27
70	53	24	C/1	104,00	Bottega	€ 9.984,00	7,49%	€ 133.297,73
70	53	25	C/1	147,00	Bottega	€ 14.112,00	7,49%	€ 188.411,21
70	53	22	C/2	8,00	Deposito	€ 288,00	8,69%	€ 3.314,15
70	53	26	C/2	437,00	Deposito	€ 15.732,00	8,69%	€ 181.035,67
70	53	27	C/2	893,00	Deposito	€ 32.148,00	8,69%	€ 369.942,46

In riferimento alle tre botteghe sub 3, sub 24 e sub 25, come precisato al punto "b" della presente relazione, esse sono state pignorate per una quota inferiore ad 1/12 di nuda proprietà appartenente alla sig.ra [REDACTED] di anni 75.

Il valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà viene calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica. In base a tali considerazioni ed applicando le note formule si ottiene:

ESTREMI CATASTALI				Sup comm.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	Valore piena proprietà	Valore nuda proprietà per 1/12	VALORE COMM.LE RESIDUO
FG.	MAPP.	SUB.	CAT.	mq				
70	53	3	C/1	298,00	Bottega	€ 381.949,27	€ 20.688,00	€ 361.261,27
70	53	24	C/1	104,00	Bottega	€ 133.297,73	€ 7.220,00	€ 126.077,73
70	53	25	C/1	147,00	Bottega	€ 188.411,21	€ 10.205,00	€ 178.206,21



Fermo restando i valori per gli immobili destinati a depositi precedentemente determinati, nella successiva tabella di riepilogo verranno indicati, oltre i valori commerciali degli immobili anche i costi di regolarizzazione come indicati al punto "j" ed una riduzione degli importi di stima pari al 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

COMUNE DI CATANIA - VIA PIETRO NOVELLI ANGOLO VIA LEUCATIA								
fg	part	sub	cat	VALORE COMM.	QUOTA PIGNORATA	COSTI DI REGOLAR.	VALORE COMM. RESIDUO (EURO)	VALORE VENDITA GIUDIZIARIA RID. 15%
70	53	3	C/1	€ 381.949,27	€ 361.261,27	€ 3.560,00	357.701,27	€ 304.000,00
70	53	24	C/1	€ 133.297,73	€ 126.077,73	€ 3.560,00	122.517,73	€ 104.000,00
70	53	25	C/1	€ 188.411,21	€ 178.206,21	€ 3.560,00	174.646,21	€ 148.000,00
70	53	22	C/2	€ 3.314,15	€ 3.314,15	€ 3.560,00	245,85	€ -
70	53	26	C/2	€ 181.035,67	€ 181.035,67	€ 3.560,00	177.475,67	€ 151.000,00
70	53	27	C/2	€ 369.942,46	€ 369.942,46	€ 3.560,00	366.382,46	€ 311.000,00

[torna all'indice generale](#)

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

Al fine di consentire una vendita più agevole dei beni pignorati, sono stati predisposti tre lotti come appresso indicato. Il criterio di base nella scelta dei lotti, è stato quello di individuare, se possibile, beni singoli autonomamente funzionali e quello di accorpare bottega con sottostante deposito quando questi risultano comunicanti.

Nella determinazione del valore di vendita del lotto verrà indicato sia il valore complessivo del



bene sia il valore decurtato di 1/12 di nuda proprietà (relativamente alle botteghe), come precedentemente indicato.

**LOTTO N° 1**

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
70	53	3	VIA PIETRO NOVELLI, 131/A, Piano T		C/1	2	273 mq	Euro:5.273,13
70	53	27	Via Pietro Novelli 131, P.S1		C/2	4	856 mq	Euro: 1989,39

**Bottega sub 3** (tutti i diritti spettanti ad esclusione di 1/12 di nuda proprietà) e sottostante **deposito sub 27** (in piena proprietà) comunicanti tra loro, mediante scala interna, occupanti la porzione Est dell'edificio sito in Catania, Via Pietro Novelli angolo Via Leucatia.

L'accesso alla bottega sub 3, avviene in parte dallo spazio condominiale antistante Via Pietro Novelli ed in parte dal piano di copertura calpestabile (pertinenziale) del sottostante deposito sub 27 prospiciente su Via Leucatia.

Il deposito sub 27, ha accesso pedonale direttamente da una scaletta che si diparte da Via Leucatia e accesso carrabile per le merci, da una scivola che si diparte dalla stessa Via.

La bottega sub 3 ha una altezza interna di m. 4.00, una superficie netta di mq 263,00 ed una superficie lorda (commerciale) di mq 298,00.

Il Deposito sub 27 ha una altezza interna di m. 4.00, una superficie netta di mq 856,00 ed una superficie lorda (commerciale) di mq 893,00

Risultano annessi al lotto, corte ad est a livello della via Leucatia estesa circa mq 120,00 e l'intero piano di copertura del sub 27 sempre sul lato Est esteso circa mq 200,00.





Si precisa inoltre che sulla scivola di accesso al deposito, sita a confine con la via Leucatia, è posto il locale caldaie per il riscaldamento condominiale con servitù a consentire il passaggio ai condomini, attraverso la detta scivola, per l'accesso a tale locale.

**La bottega fg 70; part. 53 sub 3 confina:** Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- area libera sovrastante piano cantinato su Via Leucatia; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Ovest - Androne condominiale.

**Il deposito fg 70; part. 53 sub 27 confina:** Nord-Terrapieno su altra proprietà; Est-spazio di accesso su via Leucatia; Sud- Terrapieno su Via P. Novelli; Ovest- Deposito sub 26.

**Prezzo di vendita arrotondato escluso 1/12 n.p. sub 3 : €.** 615.000,00

**Prezzo di vendita arrotondato compreso 1/12 n.p. sub 3 : €.** 635.000,00

**LOTTO N° 2**

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
70	53	25	VIA PIETRO NOVELLI n. 131F piano: T;		C/1	2	104 mq	Euro:2.008,81
70	53	26	Via Pietro Novelli 131, P.S1		C/2	4	407 mq	Euro: 945,89
70	53	22	Via Pietro Novelli 131, P.S1		C/2	4	8 mq	Euro: 35,53

**Bottega sub 25** (ad esclusione di 1/12 di nuda proprietà), sottostante **deposito sub 26** (in piena proprietà) e deposito (**scivola di accesso**) **sub 22** (in piena proprietà) comunicanti tra loro, mediante scala interna, occupanti la porzione centrale dell'edificio sito in Catania, Via Pietro Novelli angolo Via Leucatia.

**La Bottega sub 25**, prospetta a Sud su Via Pietro Novelli mediante due ampi punte luce ed un portoncino vetrato, da dove avviene l'accesso principale.



**Il deposito sub 26**, occupa la parte seminterrata posta ad Ovest, dell'edificio principale. Esso comunica mediante scala interna con la bottega sub 25, ed ha accesso dalla **scivola del sub 22** che si diparte da Via Pietro Novelli.

**La bottega sub 25** ha una altezza interna di m. 4.00, una superficie netta di mq 122,00 ed una superficie lorda (commerciale) di mq 147,00;

**Il deposito sub 26** ha una altezza interna di m. 4.00, una superficie netta di mq 407,00 ed una superficie lorda (commerciale) di mq 437,00;

**La bottega fg 70; part. 53 sub 25 confina:** Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- Androne condominiale; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Ovest - Bottega sub 24.

**Il deposito fg 70; part. 53 sub 26 confina:** Nord-Terrapieno su altra proprietà; Est-deposito sub 27; Sud- Terrapieno su Via P. Novelli; Ovest- Scivola-Deposito sub 22.

**Il deposito fg 70; part. 53 sub 22 confina:** a Nord - terrapieno; Est- Sub 26 e terrapieno; Sud - spazio libero su via Leucatia; Ovest- scivola altra proprietà.

**Prezzo di vendita arrotondato escluso 1/12 n.p. sub 25 : €. 299.000,00**

**Prezzo di vendita arrotondato compreso 1/12 n.p. sub 25 : €. 309.000,00**

### LOTTO N° 3

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
70	53	24	VIA PIETRO NOVELLI n. 131D piano: T;		C/1	2	86 mq	Euro:1.932,07

**Bottega sub 24** (ad esclusione di 1/12 di nuda proprietà), occupante la porzione Ovest dell'edificio sito in Catania, Via Pietro Novelli angolo Via Leucatia.



La bottega sub 24 prospetta a Sud su Via Pietro Novelli mediante un ampio punto luce e due portoncini vetrati, da dove avviene l'accesso principale.

Tutti gli ambienti hanno altezza interna di m 4,00, una superficie netta di mq 92,00 ed una superficie lorda (commerciale) di mq 104,00.

**La bottega fg 70; part. 53 sub 24 confina:** Nord portico edificio e parcheggio auto condominiale; Est- Bottega sub 25; Sud - area libera sovrastante piano cantinato su Via P. Novelli; Sud Deposito/scivola sub 22.

**Prezzo di vendita arrotondato escluso 1/12 n.p. sub 24 : €. 104.000,00**

**Prezzo di vendita arrotondato compreso 1/12 n.p. sub 24 : €. 111.000,00**

[torna all'indice generale](#)

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

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima, con una sintetica descrizione testuale degli stessi, viene allegata al corpo della relazione [ALL. 0].

[torna all'indice generale](#)

*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.*



Le quote dei beni indivisi, appartenenti ai debitori eseguiti ed ai terzi non eseguiti, sono stati indicati al punto "b" della relazione nella tabella "elenchi e quote pignorate". Tali beni non risultano comodamente divisibili.

*torna all'indice generale*

*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.*

Date le caratteristiche dei beni pignorati, non risulta necessario redigere un progetto di divisione in quota.

## **5. Conclusioni**

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

## **6. Allegati**

**ALLEGATO 0 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ALLEGATO 1 - VERBALI DI SOPRALLUOGO**

**ALLEGATO 2 – DATI MILLESIMALI**

**ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3.1 – ESTRATTO DI MAPPA

3.6 - VISURE STORICHE FABBRICATI

3.9 - PLANIMETRIE CATASTALI



#### **ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- 4.1 – COPIA LICENZA EDILIZIA 548 DEL 20-02-1969
- 4.2 – COPIA AGIBILITA'
- 4.3 -STRALCIO PROGETTO APPROVATO
- 4.4 – STRALCI PROGETTUALI ALLEGATI A DIA DEL 02/05/2008

---

#### **ALLEGATO 5 – ATTI DI COMPRAVENDITA E CONTRATTI DI LOCAZIONE**

- 5.1 – CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 5.2 - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 7-03-1997
- 5.3 - ATTO DI DONAZIONE DEL 14-01-2000
- 5.4 - ATTO DI DONAZIONE DEL 18-09-2002
- 5.5 - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 23-01-2007

#### **ALLEGATO 6 – ISPEZIONI IPOTECARIE**

- 6.1 - ELENCO FORMALITA DI TUTTE LE PARTICELLE E DERIVATI
- 6.2 - ISCRIZIONE del 17-10-2002 - Registro Particolare 5531
- 6.3 - ISCRIZIONE del 27-03-2004 - Registro Particolare 3441
- 6.4 - ISCRIZIONE del 16-09-2005 - Registro Particolare 21780
- 6.5 - ISCRIZIONE del 17-08-2007 - Registro Particolare 16461
- 6.6 - TRASCRIZIONE del 22-10-2010 - Registro Particolare 35630
- 6.7 - ISCRIZIONE del 08-11-2010 - Registro Particolare 12819
- 6.8 - ISCRIZIONE del 06-12-2010 - Registro Particolare 14345
- 6.9 - ISCRIZIONE del 13-12-2010 - Registro Particolare 14504
- 6.10 - ISCRIZIONE del 21-04-2011 - Registro Particolare 3162

Ing. Giuseppe Linguaglossa – Studio : Via Cristallo 6 - Catania



- 6.11- ISCRIZIONE del 26-02-2019 - Registro Particolare 859
- 6.12 - ISCRIZIONE del 04-07-2019 - Registro Particolare 3418
- 6.13 - ISCRIZIONE del 24-07-2019 - Registro Particolare 3416
- 6.14 - ISCRIZIONE del 04-07-2019 - Registro Particolare 3417
- 6.15- ISCRIZIONE del 09-07-2019 - Registro Particolare 3516
- 6.16 -TRASCRIZIONE del 10-05-2021 - Registro Particolare 15530

## **ALLEGATO 7 – GRAFICI DI RILIEVO**

- 7.1- RILIEVO PIANO CANTINATO
- 7.2 - RILIEVO PIANO TERRA

Catania 16/10/2021

Ing. Giuseppe Linguaglossa

