

EZIO SICILIANO • ARCHITETTO  
via Pietra dell'Ova, 30 | 95125 - Catania  
mail ezio.siciliano@gmail.com  
pec ezio.siciliano@archiworldpec.it  
tel | fax 095 2882142 mob 348 6083845

**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1037/2018 R.G.E.**

Promossa da **POP NPLs S.r.l.**

**G.E. Dott. Nelly Gaia Mangiameli**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

l'esperto stimatore

F.to arch. Ezio Siciliano

Firmato digitalmente da

**EZIO SICILIANO**

**Indice**

1. premesse .....	pag. 1
2. svolgimento delle operazioni di consulenza .....	pag. 5
3. identificazione dei beni .....	pag. 7
4. descrizione dei beni, dati catastali, provenienza .....	pag. 14
5. conformità degli immobili alle risultanze catastali .....	pag. 24
6. conformità degli immobili alle norme in materia urbanistico-edilizia .....	pag. 24
7. stato di possesso degli immobili e spese di gestione .....	pag. 26
8. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, formalità da cancellare .....	pag. 26
9. stima del valore dei beni .....	pag. 29
10. conclusioni e riepilogo della stima .....	pag. 39
11. documentazione fotografica degli immobili.....	pag. 42
12. elenco degli allegati alla relazione di CTU .....	pag. 65



## 1. PREMESSE

Con provvedimento del 26.05.2020, notificato via PEC il 12/06/2020, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Nelly Gaia Mangiameli nominava quale esperto per la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto arch. Ezio Siciliano con studio in Catania, via Pietra dell'Ova 30 (n. 2047 Ordine di CT e n. 455 Albo CTU di CT).

Innanzi al cancelliere, in data 06/07/2020, prestando il giuramento di rito (in atti), lo scrivente accettava l'incarico conferitegli col seguente **MANDATO**:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la



*mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene; in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*



- 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;*
- 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.*
- 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 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;*
- 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;*



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

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Ho verificato, in via preliminare, che nessuno degli immobili pignorati costituisce l'abitazione principale dei debitori esecutati (cfr. notifiche degli atti di causa, tutti recapitati presso altro indirizzo) e che, pertanto, la Procedura in oggetto non rientra tra quelle sospese d'Ufficio (giusta decreto del Presidente di Sezione del 11/05/2020 e/o ai sensi dei D.L nn. 137/2020 e 183/2020).

In data 06/07/2020 ho, così, comunicato l'inizio formale delle operazioni peritali (allegato 1) avvisando i creditori a mezzo PEC (allegati 2 e 3) e i debitori esecutati a mezzo raccomandate A/R regolarmente pervenute (allegato 4).

In quella sede fissavo il sopralluogo di rito presso gli immobili oggetto di consulenza in data 22/07/2020.

Giorno 10/07/2020 sono stato contattato telefonicamente dall'esecutato che mi informava di essere impossibilitato a consentirmi l'accesso agli immobili nel giorno stabilito (poiché si sarebbe trovato fuori sede con la moglie per i motivi meglio esposti in seno al verbale delle operazioni peritali). Alla luce di ciò, il sopralluogo veniva rinviato a giorno 12/08/2020.



In data 13/07/2020 ho effettuato l'accesso agli atti conservati presso l'archivio telematico dell'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania, producendo copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico, di planimetrie e visure catastali degli immobili oggetto di consulenza (allegati 6÷13).

Giorno 11/08/2020 presentavo istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale di Aci Catena (pec - all. 22) per prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi relativi agli immobili oggetto della Procedura.

Il giorno 12/08/2020 ho esperito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di consulenza, ubicate ad Aci Catena, in via Ettore Majorana n. 31 (cfr. verbale delle operazioni peritali - allegato 5). Alla presenza del debitore, che mi consentiva l'accesso, e sulla scorta della documentazione catastale preliminarmente acquisita ho ispezionato gli immobili pignorati, effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari per l'espletamento dell'incarico. Ho fatto contestualmente richiesta all'esecutato delle informazioni relative al loro stato di occupazione, alle spese di gestione ed alle pendenze in essere col Condominio.

In pari data chiedevo al Comune di Aci Catena il rilascio del certificato di destinazione urbanistica per il lotto di sedime dell'edificio condominiale di cui fanno parte i cespiti oggetto di consulenza (pec - allegato 23).

In data 24/09/2020 ho effettuato le visure ipotecarie dei cespiti pignorati presso gli archivi telematici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania producendo copia delle formalità agli atti dello stesso Ufficio (allegati 14÷21).

Giorno 13/01/2021 ritiravo il certificato di destinazione urbanistica richiesto con istanza del 12/08/2020 (allegato 24).



Giorno 15/01/2021 sono tornato presso l'UTC del comune di Aci Catena per prendere visione della documentazione urbanistico-amministrativa relativa al complesso di edifici che ospita le unità immobiliari in questione, di cui facevo richiesta con istanza del 12/08/2020 e che, sino a quel momento, non era stata reperita dai funzionari interpellati.

Ho, così, estratto copia del provvedimento di concessione edilizia n° 55/86 del 25/05/1990 e relativi grafici di progetto (allegato 26), della successiva variante n. 4603/97 del 16/09/1997 (allegato 25), del certificato di inizio/fine lavori (del 17/06/1999) nonché dell'autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 486, rilasciata in data 25/02/2000 (allegato 28), che riguarda pure gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Lo scrivente, effettuate le necessarie indagini tecniche e gli opportuni sopralluoghi, con la presente relazione risponde a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli **elementi** riscontrati nella documentazione prodotta in seno alla procedura sono **sufficienti per identificare gli immobili, definirne la proprietà e la consistenza.**

**I beni pignorati**, oggetto della procedura esecutiva, **sono i seguenti:**

1. **APPARTAMENTO** SITO IN ACI CATENA (CT), VIA ETTORE MAJORANA n. 31, PALAZZINA B, PIANO 1°, INDIVIDUATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI **ACI CATENA - FOGLIO 4, PARTICELLA 457, SUBALTERNO 16** (allegati 8÷10);
2. **GARAGE** SITO IN ACI CATENA (CT), VIA ETTORE MAJORANA n. 31, PALAZZINA B, PIANO SOTTOSTRADA (S1),





INDIVIDUATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI **ACI CATENA** -  
**FOGLIO 4, PARTICELLA 457, SUBALTERNO 21** (allegati  
11÷13).

Con riferimento alle odierne risultanze dell'Agencia del Territorio, alla documentazione agli atti della procedura, a quella prodotta in questa sede dallo scrivente, nonché alle verifiche esperite in sede di sopralluogo **va tuttavia segnalato quanto segue:**

### **3.1 - APPARTAMENTO**

**Sebbene i dati catastali identificativi dell'immobile** (vale a dire Foglio, Particella e Subalterno) **siano correttamente riportati in tutti i documenti**, così come l'esatto riferimento alla "Palazzina B" (o "Edificio B") che lo ospita:

**3.1.1** - è presente una **discrasia nella specifica relativa al piano** a cui è ubicato l'appartamento:

- le **visure catastali** attuale e storica dell'unità immobiliare (all. 8÷9) riportano la dicitura "**piano 2**" (dallo storico si evince che il refuso - il riferimento al "piano 2" piuttosto che al "piano 1" - è presente sul certificato sin dalla costituzione dell'unità catastale);
- l'**elaborato planimetrico** catastale, che restituisce l'articolazione d'insieme delle unità immobiliari che costituiscono le palazzine A e B, riporta la specifica "**piano 1**" **sulla planimetria d'insieme** (all. 7/a) e "**piano 2**" **sull'elenco dei subalterni** (all. 7/b);
- a margine della **planimetria catastale** del cespite (all. 10), si legge la dicitura "**piano 1**";



- la **nota di trascrizione del pignoramento** immobiliare (all. 16) fa riferimento al “**piano 1**”;
- l'**atto di pignoramento immobiliare** (agli atti della procedura) **descrive correttamente l'immobile** come «*facente parte della palazzina “B”, composto da tre vani e accessori, sito al primo piano sopra il piano rialzato, lato Ovest*», **ma**, con riferimento a quanto riportato in visura, **riporta la specifica “piano 2”** tra i citati dati catastali;
- nella nota di iscrizione dell'**ipoteca volontaria** (all. 17) così come nella nota di trascrizione dell'atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia** (titolo di provenienza al debitore esecutato - all. 18) si legge “**piano 2**”;
- nelle formalità più risalenti, ovvero nelle due domande di annotazione a iscrizione in quota relative al primo **frazionamento in subalterni** delle due palazzine (visura formalità - all. 19÷20) viene riportato il dato “**piano 1**”.

La discrasia tra i dati riscontrati deriva dalla difformità tra le specifiche utilizzate sui due documenti che costituiscono l'elaborato planimetrico catastale di riferimento: da un lato la planimetria d'insieme dell'articolazione delle unità immobiliari che costituiscono, ai vari piani, le due palazzine del complesso (all. 7/a); dall'altro l'elenco dei subalterni ivi accluso (all. 7/b).

Mentre nel primo si definiscono i tre livelli fuori terra come “piano terraziale”, “piano primo” e “piano secondo”, l'elenco dei subalterni — che dovrebbe far riferimento alla planimetria d'insieme — riporta, inve-



ce, le specifiche “piano 1”, “piano 2” e “piano 3” (dovendosi piuttosto intendere il “piano 1” come piano terra-rialzato, il “piano 2” come piano primo e il “piano 3” come piano secondo).

Ciò detto, è **parere dello scrivente che l’unità immobiliare pignorata risulti in ogni caso univocamente individuata negli atti della procedura**: come già sottolineato, infatti, i dati identificativi principali dell’immobile (ossia Foglio, Particella e Subalterno) sono correttamente riportati in tutti i documenti, risultando coerenti con l’ubicazione dell’u.i. nel grafico d’insieme dell’elaborato planimetrico (all. 7/a).

Si ritiene utile tornare a sottolineare che, sebbene l’atto di pignoramento elenchi tra i dati catastali quello improprio rilevato dalla visura (cioè “piano 2”), la descrizione del bene precisa che trattasi dell’appartamento «*sito al primo piano sopra il piano rialzato, lato Ovest*» e che la relativa nota di trascrizione dello stesso atto di pignoramento si riferisce al “piano 1” (cfr. all. 16).

Considerato che l’eventuale rettifica dei dati relativi al piano riportati sulla documentazione catastale (visura ed elenco immobili accluso all’elaborato planimetrico) avrebbe implicazioni sulle risultanze catastali di tutte le unità immobiliari che compongono le palazzine del complesso, si ritiene che allo stato non si debba procedere ad alcuna variazione. Tuttavia, vista la singolarità della fattispecie in esame, si lascia agli organi della Procedura ogni eventuale ulteriore valutazione in merito.

**3.1.2** - Si rilevano delle **incongruenze circa la specifica dell’interno** dell’immobile:



- le **visure catastali** attuale e storica dell'unità immobiliare (all. 8-9) riportano il dato "**interno 10**" (sin dalla costituzione dell'unità catastale);
- la **planimetria d'insieme dell'elaborato planimetrico** catastale (all. 7/a) riporta la specifica "**interno 3**", la lista in testata usata nello stesso documento riporta la dicitura "**interno 4**", mentre l'**elenco dei subalterni** (all. 7/b) individua l'appartamento in questione come "**interno 10**";
- la scheda su cui è redatta **planimetria catastale** del cespite (all. 10), riporta la dicitura "**int. 4**";
- l'**atto di pignoramento immobiliare** (agli atti della procedura) facendo riferimento a quanto si legge in visura catastale, riporta il dato "**interno 10**", così come la **nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria** (all. 17);
- in tutti gli altri documenti come sopra citati (**nota di trascrizione del pignoramento immobiliare** - all. 16, primo **frazionamento in subalterni** - formalità all. 19-20, nonché nella **nota di trascrizione dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** - all. 18) **non si fa alcun riferimento all'interno.**

All'esito del sopralluogo esperito si è rilevato che non sono presenti targhette identificative apposte di fianco alle porte d'accesso agli appartamenti.

**In ogni caso, il dato relativo all'interno non è rilevante ai fini della corretta identificazione dell'immobile.** Per tale motivo, considerata



pure l'impossibilità di risolvere tutte le incongruenze come sopra evidenziate, non si ritiene utile provvedere ad alcuna rettifica catastale. Il dato relativo all'interno potrà eventualmente essere omesso in sede di voltura, al solo scopo di risolvere la discrasia col dato riportato nell'elaborato planimetrico condominiale.

---

### **3.2 - GARAGE**

**Sebbene**, sia negli atti di causa che nella documentazione prodotta in questa sede, **i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare** (vale a dire Foglio, Particella e Subalterno) **siano sempre correttamente riportati**, si ritiene utile precisare quanto segue:

**3.2.1** - sono riscontrabili delle **incoerenze nel numero civico** che corrisponderebbe al cancello carrabile di accesso alla corsia di manovra condominiale:

- le **visure catastali** attuale e storica dell'unità immobiliare (all. 11÷12), **l'elenco dei subalterni** accluso all'elaborato planimetrico catastale (all. 7/b), **l'atto di pignoramento** (agli atti della procedura), **la relativa nota di trascrizione** (all. 16), nonché la **nota di iscrizione dell'ipoteca** (all. 17) riportano il **civico n. 29/D**;
- la **nota di trascrizione dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** (all. 18) riporta il **civico n. 31**;
- tutti gli altri documenti (grafico dell'elaborato planimetrico catastale - all. 7/a, la planimetria catastale (all. 13) e domanda di **annotazione del primo frazionamento in quota** (all. 19÷20) **non riportano alcun numero civico**.



**3.2.2** - è presente una **discrasia nella specifica relativa all'interno** che identificherebbe l'immobile:

- le **visure catastali** attuale e storica dell'unità immobiliare (all. 11÷12) riportano il dato "**interno 9**" (sin dalla costituzione dell'unità catastale);
- la **planimetria d'insieme dell'elaborato planimetrico** catastale (all. 7/a) riporta la specifica "**interno n. 3**" (pure riscontrabile nella lista di testata del documento); di contro, l'**elenco dei subalterni** (all. 7/b) individua il garage in questione come "**interno 9**";
- la **planimetria catastale** del cespite (all. 13), riporta come identificativo il "**n. 3**";
- l'**atto di pignoramento immobiliare** (agli atti della procedura), fa riferimento a quanto si legge in visura catastale e riporta, pertanto, il dato "**interno 9**", così come la **nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria** (all. 17);
- in tutti gli altri documenti succitati (**nota di trascrizione del pignoramento immobiliare** - all. 16, primo **frazionamento in subalterni** - formalità all. 19÷20, nonché nella **nota di trascrizione dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** - all. 18) **non si fa alcun riferimento all'interno del garage.**

Il sopralluogo esperito ha messo in luce che, allo stato attuale, nessun numero civico identificativo è apposto di fianco il cancello carrabile che, aprendosi sulla via Ettore Majorana, dà accesso alle corsie di manovra condominiali dei garage al piano sottostrada. Di contro, i civici 29, 29/a e 29/b sono utilizzati per identificare gli accessi pedonali e carrabili di alcuni



degli edifici dell'isolato ubicato di fronte quello in oggetto, immediatamente a Nord.

Alla luce delle incongruenze come sopra esposte e rilevate, questo CTU ritiene che **l'indirizzo del garage pignorato vada dunque inteso come via Ettore Majorana n. 31.**

Le proprietà dei due cespiti è attualmente in testa al *debitore esecutato*, che la detiene in regime di comunione dei beni con la moglie *debitrice esecutata*. In virtù di ciò, **i dati relativi alla proprietà** riportati sugli atti della Procedura (che fanno riferimento alla quota di 1/2 della proprietà per ciascuno dei debitori) **risultano corretti per entrambe le unità immobiliari.**

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E PROVENIENZA**

##### **4.1 - IL COMPLESSO EDILIZIO DI VIA ETTORE MAJORANA n. 31 E LA PALAZZINA "B" CHE OSPITA GLI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili pignorati fanno parte del complesso edilizio sito ad Aci Catena, in via Ettore Majorana n. 31. Si tratta della porzione periferica più a Sud dell'aggregato urbano (foto aeree 1 e 2), a destinazione d'uso prevalentemente residenziale e perlopiù occupata da condomini edificati come cooperative di edilizia sovvenzionata a partire dagli anni novanta del secolo scorso. Fatta eccezione per una scuola primaria — situata negli immediati pressi del complesso in esame — e per un supermercato (distante circa seicento metri), la zona registra una certa carenza di servizi pubblici e privati ad uso collettivo che siano ubicati a distanza pedonale. La qualità urbana è appena sufficiente, così come la cura degli spazi pubblici.



Il complesso residenziale, edificato tra il 1990 e il 1993 (cfr. certificato di fine lavori - all. 27), è costituito da due fabbricati indipendenti (palazzine A e B), ciascuna di tre elevazioni fuori terra (piano rialzato, primo e secondo), che ospitano due appartamenti per piano, per un totale di sei appartamenti per palazzina e di dodici appartamenti in totale (cfr. elaborato planimetrico - all. 7).

I due edifici sono dotati di un piano sottostrada che ospita i garage. Detti piani seminterrati sono serviti da corsie di manovra distinte per ciascuna delle due palazzine, entrambe con accesso in rampa dalla strada della condominiale raggiungibile attraversando il cancello carrabile senza numero civico che si apre sulla via Majorana (foto 4, foto 7).

Gli edifici sono circondati da corti comuni, sistemate a giardino e ben curate, che contribuiscono al decoro del complesso edilizio (foto 6).

Le unità immobiliari in questione sono ubicate nella "palazzina B", quella più a Nord tra le due che compongono il complesso (cfr. estratto di mappa - all. 6; elaborato planimetrico - all. 7).

Come si evince dalla planimetria del piano terra riportata nell'elaborato planimetrico catastale, l'androne della "palazzina B" (foto 8) è raggiungibile dal vialetto condominiale che ha accesso dal cancello distinto col civico n. 31 della via Majorana (foto 3 e foto 5).

L'androne ospita la scala a due rampe pavimentata in lastre di granito rosa che serve i pianerottoli ai vari piani della palazzina. Il vano scala, sprovvisto di ascensore, presenta pareti intonacate e tinteggiate in bianco.

