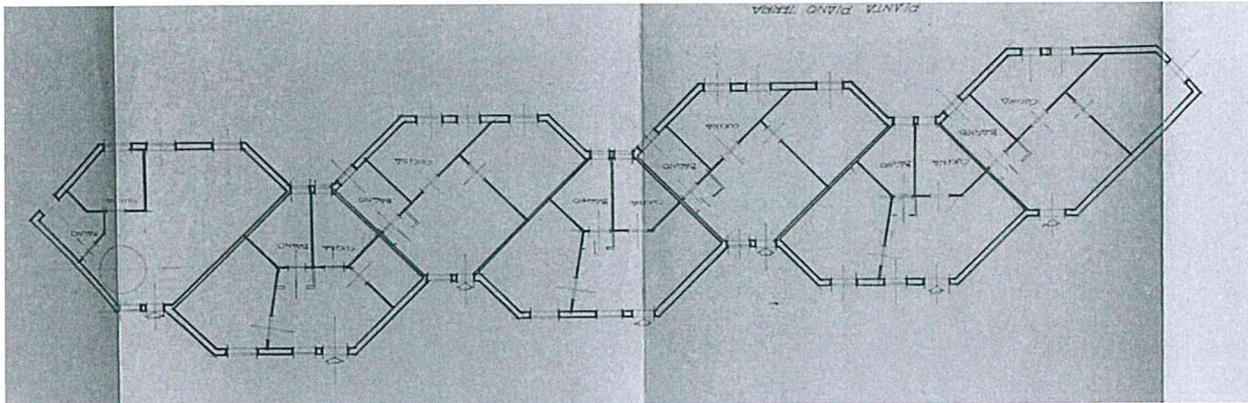
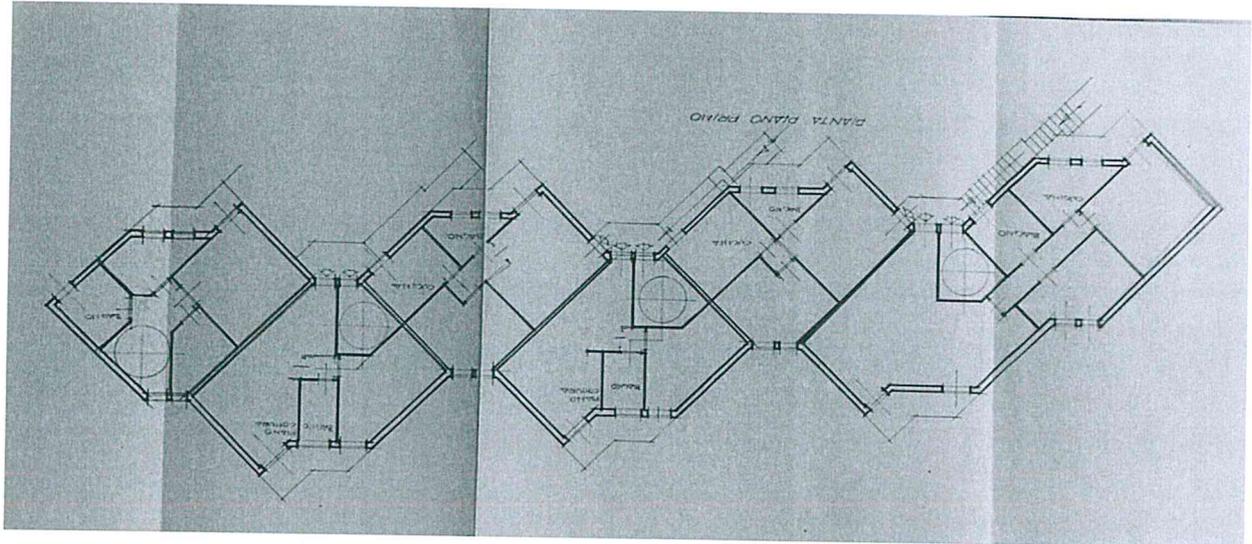


Planimetria generale con localizzazione del fabbricato su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento



Pianta piano terra variante approvata in data 26/10/1979



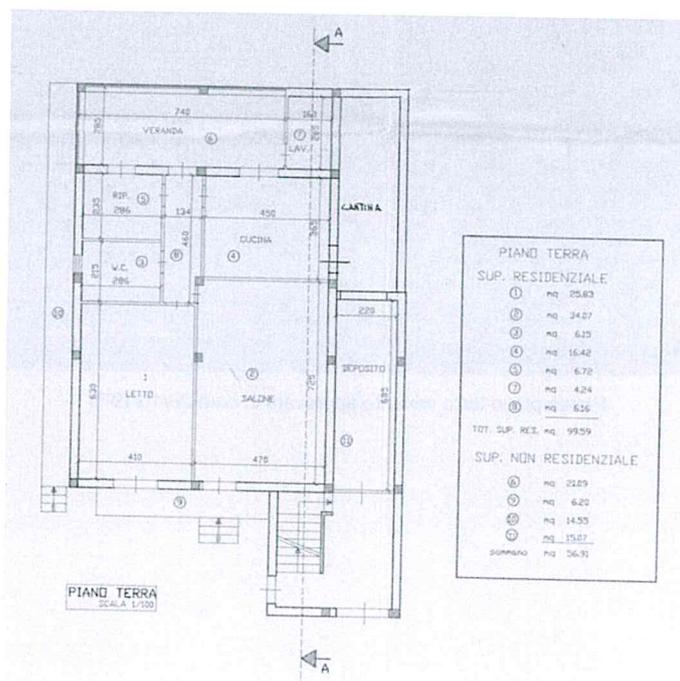


Pianta piano primo variante approvata in data 26/10/1979

Unità immobiliare in Misterbianco

Quanto oggetto di CTU costituisce la porzione più a est al piano terra di un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra, realizzato con Concessione Edilia in sanatoria n.160 del 26/11/1997 rilasciata in ditta [REDACTED]. Il fabbricato è inoltre dotato del certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 15/06/2001.

Si riporta di seguito l'elaborato grafico assentito, con riferimento al piano terra, allegato alla C.E. in sanatoria n.160 del 26/11/1997.

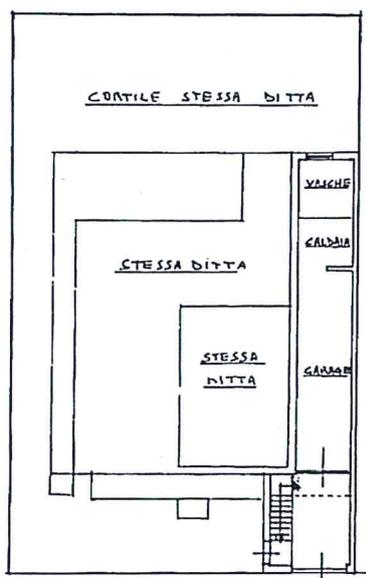


Elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n.160/97



Dal confronto tra l'elaborato grafico assentito, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, si riscontra quanto segue:

Con C.E. in sanatoria n.106/1997 veniva autorizzata la realizzazione di un locale deposito collegato ad un vano cantina, il tutto accessibile sia dall'androne scala a sud con ingresso dalla via Firenze, che dalla cucina dell'appartamento al piano terra oggi sub.6 (ex sub.1). La consistenza dei vani cantina e deposito sembrerebbe congruente con la superficie dell'originario identificativo catastale sub.5, pari a 28 mq. Si sottolinea come la planimetria catastale dell'originario sub.5, con presentazione del 02/02/1983, antecedente la C.E. in sanatoria, riferita ad immobile con categoria C/6 (box auto-autorimessa), presentava un unico ambiente con destinazione, procedendo da sud verso nord, garage, caldaia e vasche.



Planimetria catastale ex sub.5

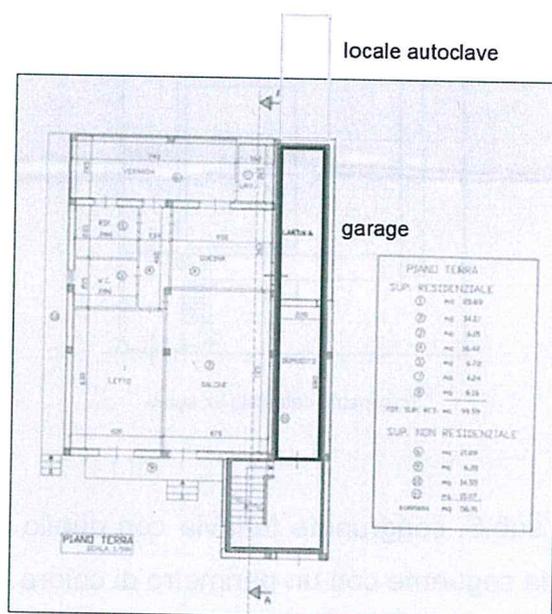
Il perimetro dell'originario sub.5, congruente tuttavia con quello della C.E. in sanatoria, è identificato nella planimetria seguente con un perimetro di colore blu.

A seguito di variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna, del 2003, l'originario sub.5 ha subito un ampliamento per probabile accorpamento del volume fronte strada dal quale avviene l'accesso carrabile, ex androne, dove è presente la scala che conduce ai piani superiori ed il relativo portoncino di ingresso ai sovrastanti appartamenti (il corpo scala ed il portoncino non presentano compartimentazione dal vano garage). Il sub.5 è stato di conseguenza soppresso ed ha generato il sub.7 originariamente con superficie di 48 mq. Tale consistenza è identificata nella planimetria seguente con un perimetro di colore rosso.



Il sub.7 ha subito un ulteriore incremento della superficie per probabile accorpamento di un volume a nord, se pur in visura non si riscontri alcuna variazione. Il volume a nord, vano autoclave, è un fabbricato ad unica elevazione con muratura in blocchi di cls vibrato e copertura a tetto ad unica falda con manto in tegole e struttura di supporto in legno, destinato al ricovero delle vasche idriche delle varie unità immobiliari e del relativo impianto autoclave. Il volume in ampliamento accorpato all'attuale sub.7 è identificato nella planimetria seguente con un perimetro di colore verde.

Si evidenzia come originariamente l'intero fabbricato risultava ad uso della sola famiglia [redacted] per cui del locale autoclave non se ne prevedeva una propria autonomia catastale. Successivamente le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sono state vendute ad altre ditte di conseguenza il locale autoclave si configura oggi come un bene comune a tutti i cespiti che compongono il fabbricato se pur questi costituisca porzione dell'attuale sub.7 (a tal proposito l'accesso del locale autoclave in origine dal garage avviene oggi dalla corte dell'appartamento al piano terra - sub.6 -).



Elaborato grafico che riporta le variazioni rispetto a quanto assentito con C.E. in sanatoria n.160/97

Con riferimento agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria, l'attuale sub.7, deriva da quindi da cambio di destinazione d'uso da deposito/cantina a garage, ampliamento a nord per realizzazione del vano autoclave, ed accorpamento del volume a sud fronte strada. Inoltre è stata chiusa la porta che collegava l'originaria cantina all'appartamento al piano terra (oggi sub.6).

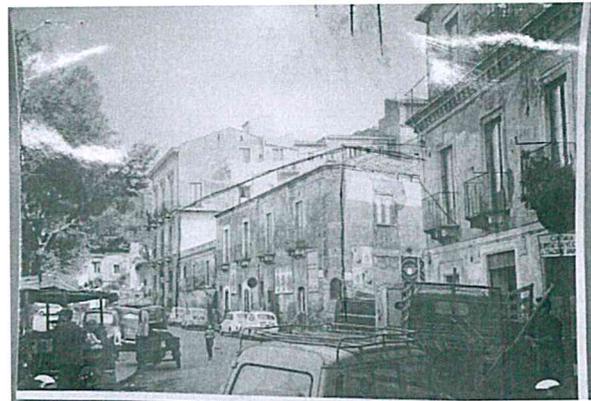


In merito a tali varianti nessuna documentazione urbanistico-edilizia è stata rilevata come da dichiarazione del Responsabile del XI Settore Funzionale del Comune di Misterbianco. Si rileva inoltre per la quasi totalità del vano garage una copertura piana con sovrastante tetto in legno con manto in tegole, ad eccezione della porzione più a nord, per una profondità di circa 2,90 metri, dove è presente la sola copertura a tetto con struttura in legno e manto in tegole.

Ai fini cautelativi e prudenziali il volume in ampliamento a nord, privo di titolo edilizio, che si configura oggi come locale tecnico comune alle unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, verrà scorporato dalla valutazione del vano garage e considerato il suo valore d'uso. In merito alle variazioni in precedenza descritte si considera la presentazione di una CILA in sanatoria o altro titolo equipollente, a discrezione dell'ufficio tecnico comunale, con relativo aggiornamento catastale.

Unità immobiliari in Catania tra la via Sant'Angelo Custode e la piazza Federico di Svevia

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione con planimetrie catastali che riportano come data di presentazione il 01/01/1962, tuttavia per tipologia costruttiva e materiali utilizzati questi potrà essere ascritto a data antecedente il 1942.



Immagini d'epoca del fabbricato in oggetto

Per tale fabbricato è stato presentato allo Sportello Unico per le Imprese in data 15/02/2006, in ditta [REDACTED] un progetto di ristrutturazione, recupero e rifunzionalizzazione ad albergo. Il progetto veniva trasmesso dallo Sportello alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania in data 20/02/2006 con prot.38396, per il rilascio del N.O. di Competenza necessario per l'avvio del procedimento unico.

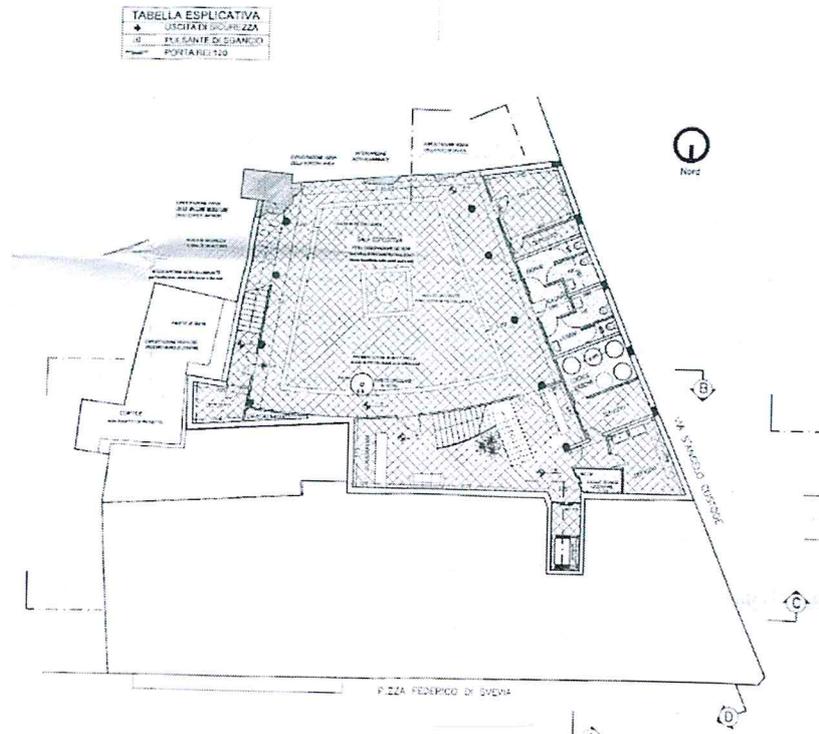


In merito a tale progetto la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania ha emesso riscontro soprintendenziale in data 08/06/2005 con prot.5926/S.I ed in data 05/12/2006 con prot.2800/S.I./A e la predisposizione di un provvedimento soprintendenziale, trasmesso con vettore 21/11/2007 n.107 prot.3571, che riporta:....*Congiuntamente con il dirigente dell'U.O.XVII, ho pertanto predisposto, in coerenza con l'attività istruttoria finora svolta, un motivato provvedimento di diniego che individua con chiarezza le molteplici criticità del progetto ed indica le soluzioni da perseguire.* In data 25/07/2007 con prot.892 venivano depositati presso la S.BB.CC.AA. di Catania, da parte di [REDACTED] gli elaborati integrativi in ottemperanza a quanto indicato nel provvedimento prot.2800 del 05/12/2006 ed in data 29/02/2008 con prot.885/Area veniva emesso il parere favorevole condizionato da parte della S.BB.CC.AA.

In data 05/12/2006 con prot.8986, part.21633, Il Comando dei Vigili del Fuoco in merito all'esame progetto esprimeva, in linea di massima e per quanto di competenza, parere favorevole condizionato con richiesta di presentazione del progetto esecutivo.

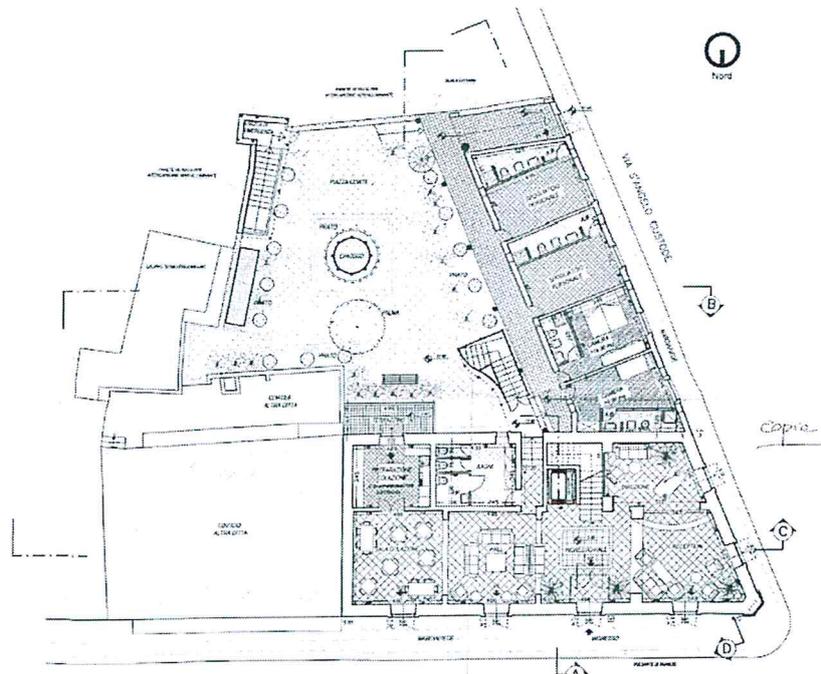
Con riferimento al progetto sopra descritto non è stato riscontrato in fascicolo l'espletamento del procedimento unico da parte dello S.U.A.P. e tantomeno il Comune di Catania ha fornito informazioni in merito a tale procedimento.

Si sottolinea inoltre come i lavori di fatto non risultano avviati e gli eventuali titoli risultano ormai scaduti.

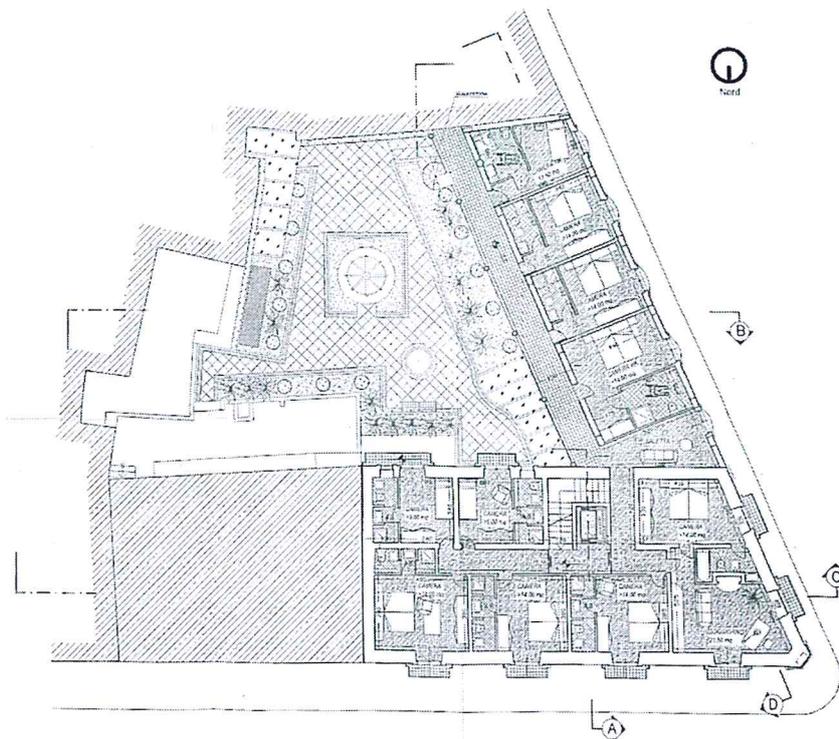


Pianta progetto piano cantinato



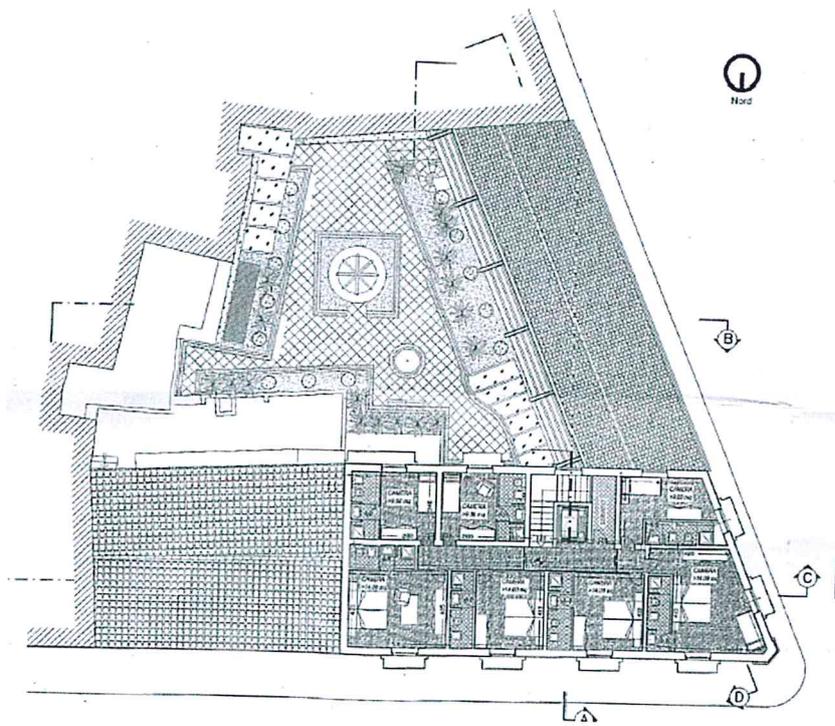


Pianta progetto piano terra



Pianta progetto piano primo

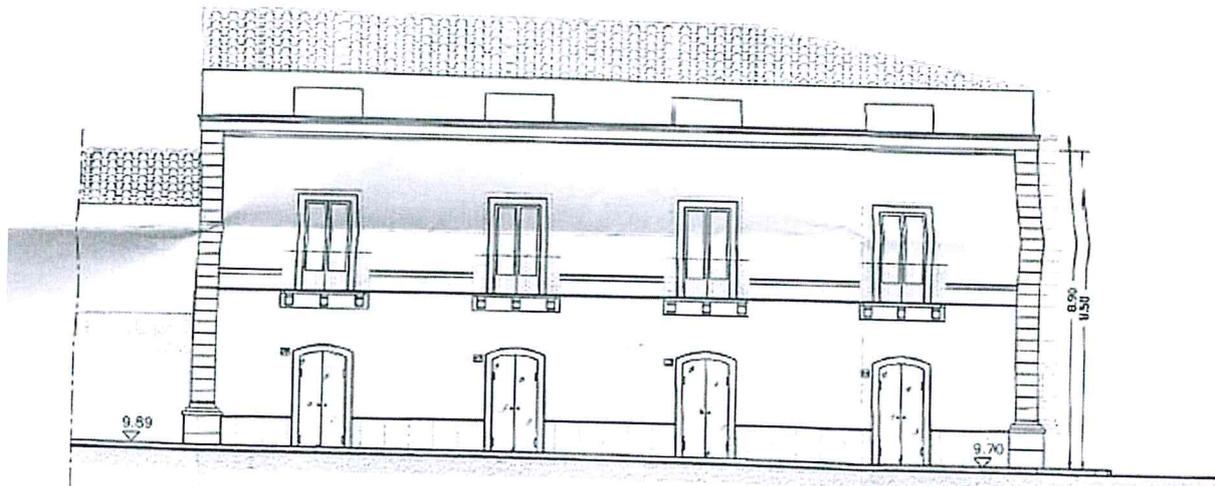




Pianta progetto piano secondo

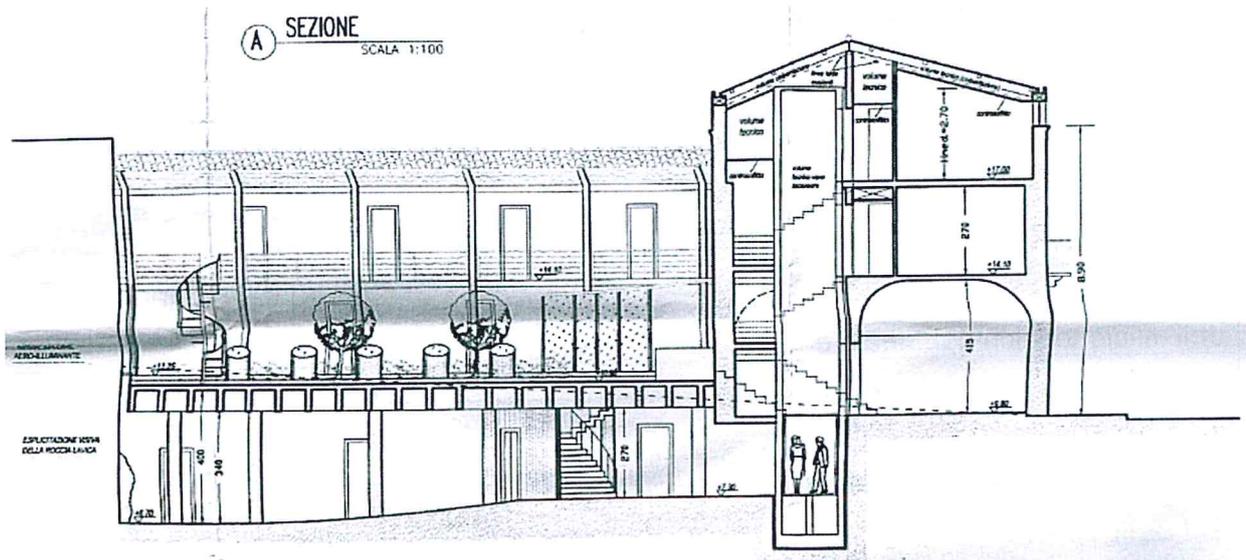
PROSPETTO SU P.ZZA FEDERICO DI SVEVIA
(LATO NORD)

SCALA 1:100

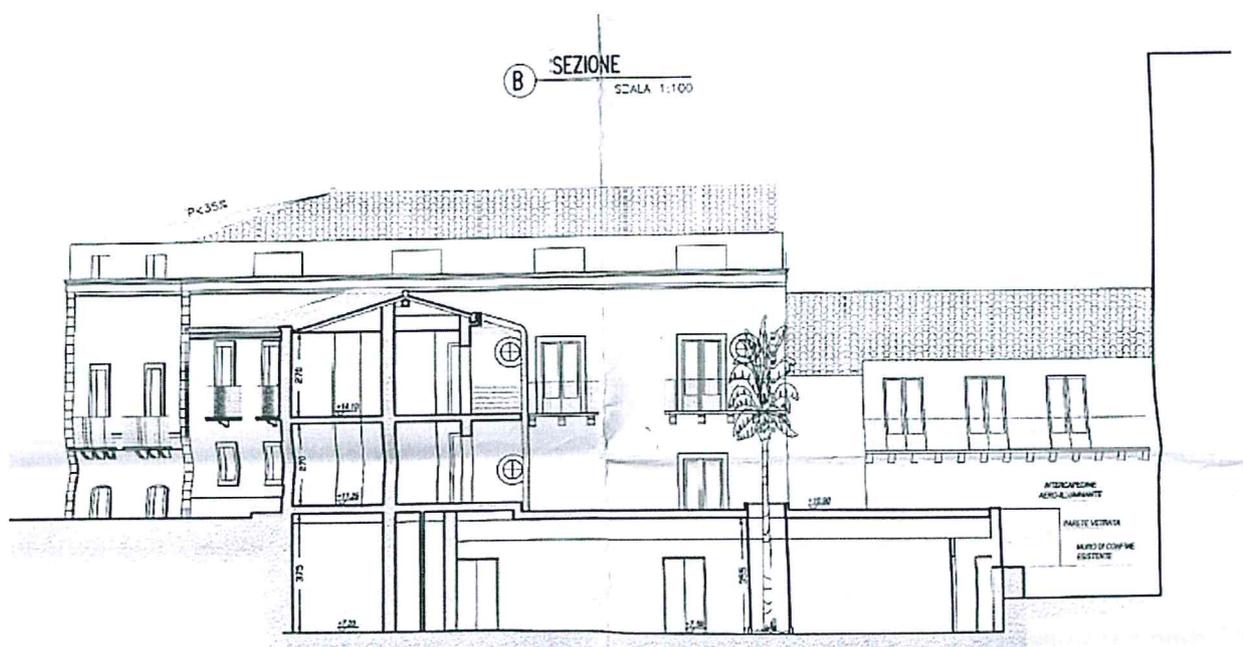


Prospetto su piazza Federico di Svevia





Vista di una sezione



Vista di una sezione

Si sottolinea come tutte le informazioni urbanistico edilizie riportate nella presente relazione sono state desunte dalla sola documentazione messa a disposizione dagli uffici competenti anche in relazione alle restrizioni COVID.



Deprezzamenti ai fini urbanistico-edilizio e catastali.

Garage in via Firenze in Misterbianco

Descrizione	Somme previste orientative ed approssimative
In merito alle variazioni per cambio di destinazione d'uso ed accorpamento del volume a sud, etc. si considera la presentazione di una CILA in sanatoria o altro titolo equipollente a discrezione dell'ufficio tecnico comunale e relativo aggiornamento catastale.	€ 3.500,00
Totale spese	€ 3.500,00

Tutti gli importi sopra citati sono da considerarsi **assolutamente approssimativi e orientativi** e non considerano sanzione, ulteriori diritti ed oneri se dovuti, presentazione di SCA, etc. Si precisa come l'eccedenza agli importi sopra citati, di qualsiasi entità, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per i restanti cespiti eventuali spese di natura urbanistico-edilizia e/o amministrativa, di qualsiasi entità, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

3.10 Quesito J

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Non si tratta di immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo. Per problematiche di carattere urbanistico-edilizi si rimanda al precedente capitolo 3.9.

3.11 Quesito K

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° 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.

Essendo le ragioni del credito successive al 2003, gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985. In merito agli aspetti urbanistico-edilizi si rimanda tuttavia a quanto riportato nel capitolo 3.9.

3.12 Quesito L

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

In merito agli aspetti urbanistico-edilizi si rimanda al capitolo 3.9 nel quale sono riportati i costi relativi alle difformità riscontrate.



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

Riguardo alle formalità gravanti sul bene si rimanda al capitolo 3.6.

3.14 Quesito N | *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.*

Riguardo alle formalità gravanti sul bene si rimanda al capitolo 3.6.

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

N.A.

3.16 Quesito P | *accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Per le unità immobiliari in oggetto non risultano costituiti condomini ad eccezione del box auto in via Sassari per il quale l'amministratore condominiale ha fornito la situazione debitoria riferita agli anni 2019/2020/2021 e 2022 pari a complessivi €2.269,75 salvo conguagli.

Il costo delle spese fisse condominiali ammonta ad €/trimestre 18,00.

Il Fascicolo A contiene la documentazione debitoria fornita dall'amministrato condominiale e relativa al box auto in via Sassari.

3.17 Quesito Q | *accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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).*

Tutte le unità immobiliari risultano libere e nella disponibilità dei DD.EE. ad eccezione di due botteghe con affaccio sulla piazza Federico di Svevia che sembrerebbero occupate da terzi.

3.18 Quesito R | *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;*

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARE

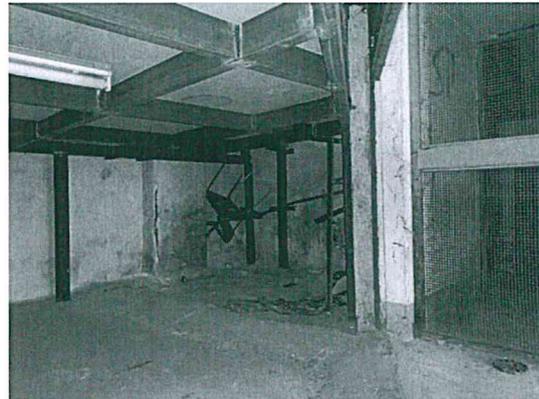
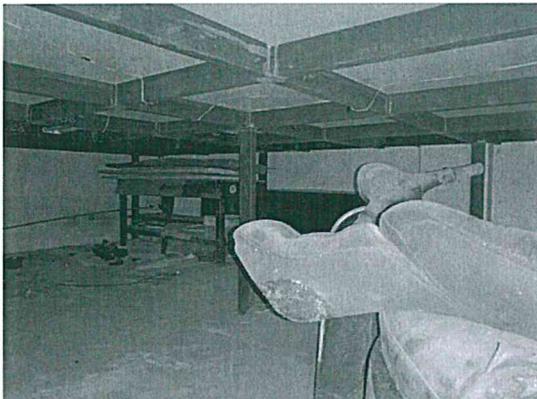


Questo si presenta pavimentato con pareti e soffitto intonacati e dipinti. Lo stato di manutenzione generale è discreto anche in considerazione del fatto che risulta non utilizzato da diverso tempo (il D.E. comunicava in fase di sopralluogo come tale garage risultava un tempo collegato alla bottega sovrastante al piano terra).

La configurazione dei percorsi coperti e le loro dimensioni non rendono il garage fruibile per autovetture di medio/grandi dimensioni.



Vista corsie di manovra accesso al garage

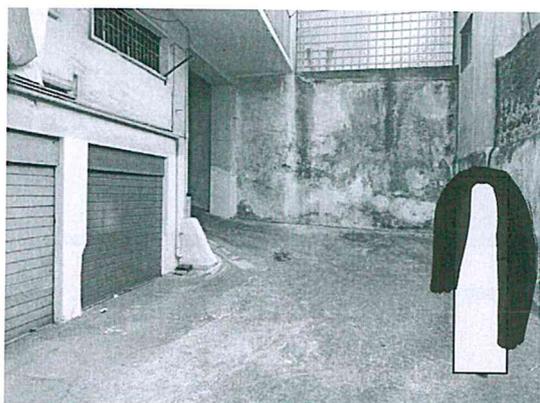


Vista interna del box parte intradossale del soppalco





Vista interna del box parte estradossale del soppalco



Vista spazio di manovra scoperto e rampa di accesso



Vista cancello accesso dal civ.36 D di via Sassari e vista d'insieme del fabbricato



con la porzione più a nord caratterizzata dalla copertura a tetto a vista, quest'ultima riscontrabile anche in corrispondenza del locale vasche, se pur impostata a quota superiore rispetto a quella del vano a nord. I confini sono a nord ed est con altre ditte a sud con la via Firenze ed a ovest con corpo scala comune ed appartamento del piano terra.

Il cespite risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Misterbianco:

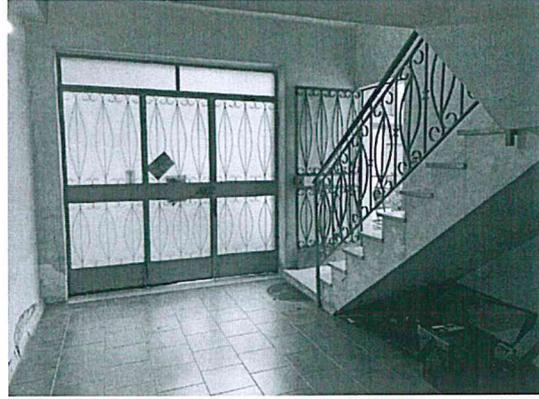
- *Unità immobiliare al foglio 17 particella 411 **sub 7**, categoria C/6, classe 5, consistenza 63 mq, superficie catastale 68 mq, indirizzo via Firenze n.62 piano T.*

Il garage si presenta pavimentato, se pur con due tipologie di pavimento, ad eccezione della porzione a nord dove si riscontra un battuto di cemento a seguito di probabili interventi edili, con pareti e soffitto intonacati. Questo risulta dotato di impianto di illuminazione. Il vano autoclave si presenta a rustico con pavimento in battuto di cemento. L'accesso al garage avviene mediante un cancello a tre ante in ferro e vetro posto al civ.60 della via Firenze, caratterizzato da una larghezza di circa 2,33 metri ed altezza di circa 2,50 metri. Internamente il garage presenta larghezza minima di 2,33, per la quasi totalità del suo sviluppo, ed altezza di circa 1,96 metri, con la porzione a nord con altezza massima di circa 3,00 metri essendo interessata dalla copertura a tetto. La porzione a sud, dove è presente l'ingresso carrabile e la scala per i piani superiori, presenta una larghezza al netto della scala di circa 2,55 metri e compresa la scala di circa 3,55 metri. Il locale autoclave presenta altezza media di circa 2,15 metri, essendo dotato di copertura a tetto ad unica falda, con piano di calpestio ribassato di circa 55 cm rispetto la quota del piano terra accessibile da una porticina di circa 53 cm per un'altezza di circa 1,15 metri.

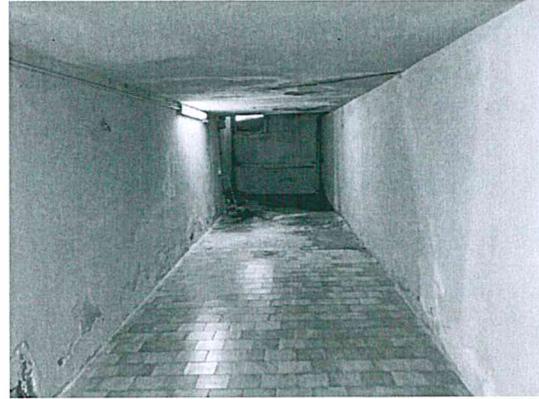
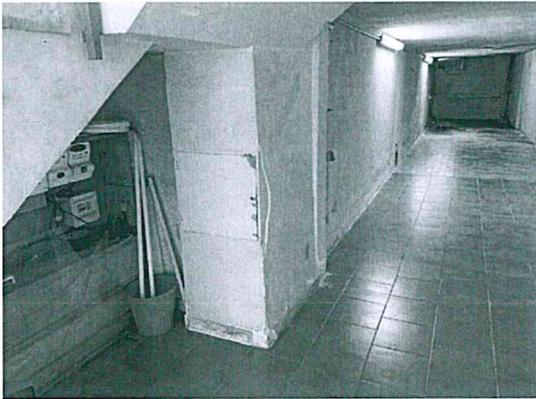


Vista esterno sulla via Firenze





Vista interna della porzione a ridosso dell'accesso carrabile da dove si diparte la scala per i piani superiori

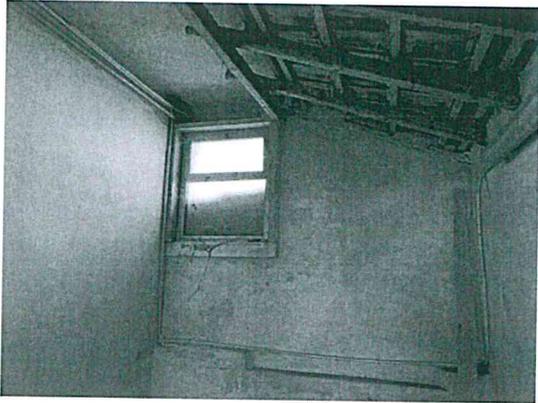


Vista interna del garage

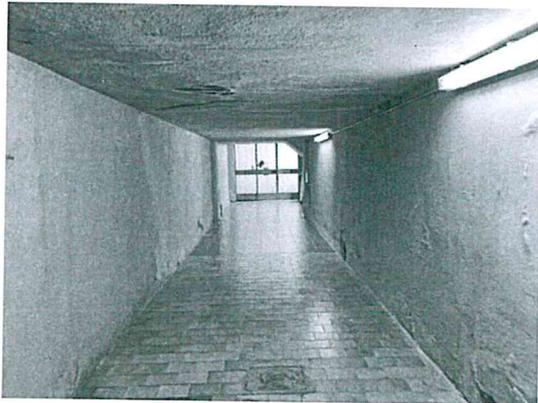


Vista interna del garage nella porzione a nord





Vista interna delle coperture

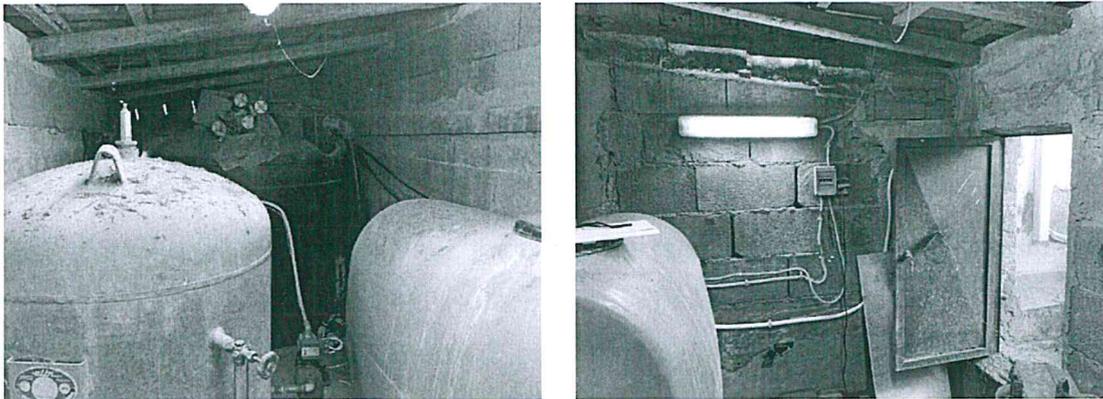


A Sx vista interna del garage verso sud ed a Dx vano autoclave

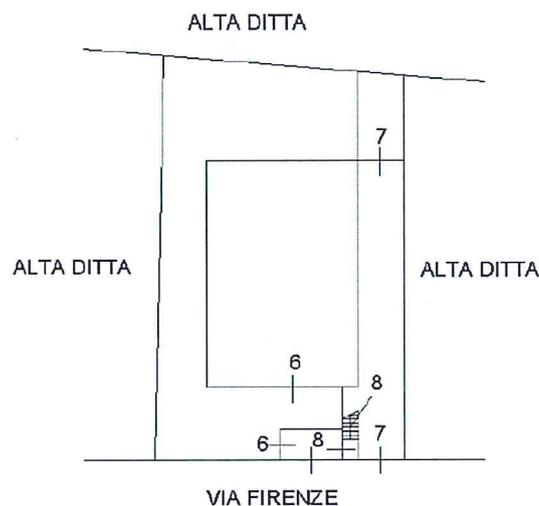


Vano autoclave





Interno del vano autoclave a nord



Individuazione su elaborato planimetrico catastale del sub.7 oggetto di pignoramento

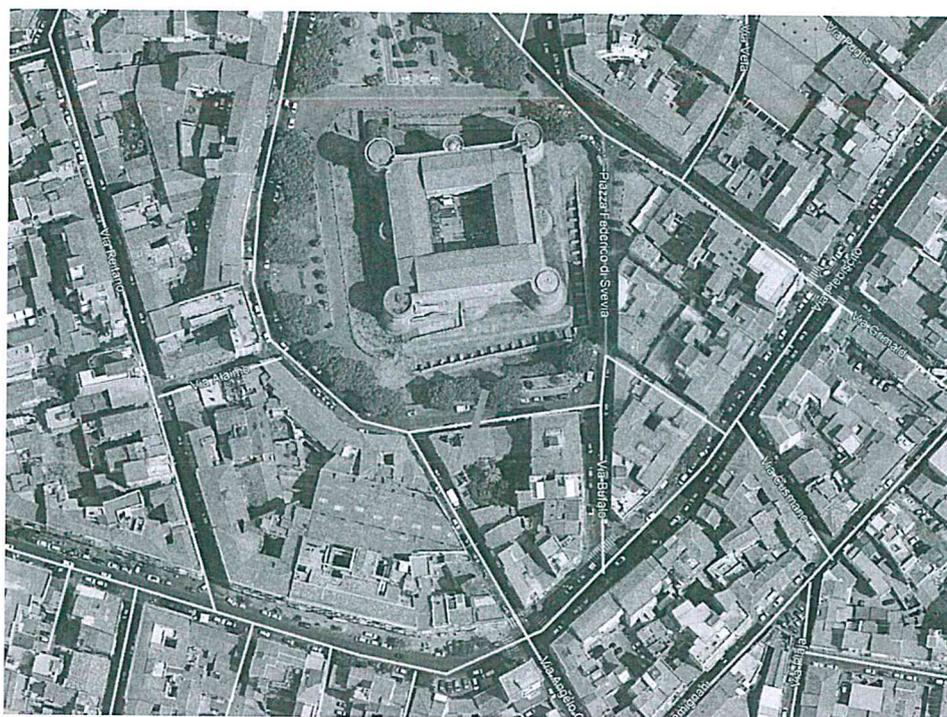
COMPENDIO IMMOBILIARE TRA LA PIAZZA FEDERICO DI SVEVIA E LA VIA SANT'ANGELO CUSTODE.

Il compendio immobiliare ubicato ad angolo tra la piazza Federico di Svevia e la via S. Angelo Custode è costituito da diverse unità immobiliari disposte ai piani terra e primo di due fabbricati principali, che ne compongono l'intero, che si sviluppano in linea alle vie pubbliche e che determinano all'interno una corte delimitata a est ed a sud da altre ditte. Il fabbricato sulla piazza Federico di Svevia risulta costituita da due piani fuori terra con copertura a tetto con affaccio anche sulla via S. A. Custode da dove avviene l'accesso al piano primo tramite una scala che si diparte dal civ.3, mentre il secondo, che prospetta esclusivamente sulla via S. Angelo Custode, è costituito da una sola elevazione.



Il fabbricato a due elevazioni presenta i piani terra accessibili dalla piazza Federico di Svevia ai civv. 39, 40, 41 e 42, con ulteriore accesso dal civ.1 della via S. A. Custode, con il piano primo raggiungibile da una scala che si diparte dal civ.3 della stessa via S. Angelo Custode. Il fabbricato che prospetta sulla via S. A. Custode presenta accessi dai civv.5, 7 e 9.

Il compendio confina a nord con la piazza Federico di Svevia, a est con fabbricato adiacente, anch'esso identificato con la particella 799, e con altre ditte (partt.798 e 797), a sud con altre ditte (partt.802 e 801) ed a ovest la via S. Angelo Custode.



Localizzazione su vista satellitare

Fa parte del compendio immobiliare una corte esterna che risulta non delimitata nell'angolo a nord-est. A tal proposito si riporta nella planimetria seguente il perimetro della corte esterna di pertinenza sulla scorta di quanto riportato negli atti di compravendita del 03/07/2002 Rep.16606/4655 rogante notaio Saggio Carlo, atto trascritto il 09/07/2002 ai nn.26898/20312, 26889/20313 e nn.26890/20314 e nell'atto di divisione del notaio A. Pittella del 29/06/1954.

