

ALESSANDRO ARONICA
geometra

Studio Tecnico

E-Mail geometraaronica@gmail.com

Via Tolomeo, n° 118
97013 Comiso (Rg)
Tel 0932 722727 – Cell 3338464084


e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

 **GEOVAL**
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Civile

GIUDICE - Dott. Carlo Di Cataldo

PROCEDIMENTO n. 3293/17

Ricorso ex art. 702 Bis cpc per lo scioglimento
di comunione ordinaria

Promossa da:



Nei confronti di:



Esperto CTU: geometra Alessandro Aronica

Comiso Luglio 2020

Il CTU
geometra Alessandro Aronica
(firmato in forma digitale)

IMQ
NORMA UNI
11558 : 2014

Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033
VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

SOMMARIO:

SCHEDA SINTETICA Ragusa.....	vai a pag. 3
SCHEDA SINTETICA CATANIA.....	vai a pag. 4
Premessa.....	vai a pag. 5
Relazione sulla valutazione	vai a pag. 7
Relazione Immobile Ragusa.....	vai a pag. 9
Rapporto di Valutazione Ragusa.....	vai a pag. 11
Stima del Valore Immobile Ragusa.....	vai a pag. 30
Relazione Immobile Catania.....	vai a pag. 37
Rapporto di valutazione Catania.....	vai a pag. 40
Stima del Valore Immobile Cataania.....	vai a pag. 47
Conclusioni.....	vai a pag. 54
Allegati:	
- Verbale di sopralluogo.....	vai a pag. 55
- Atto provenienza Impresa- [REDACTED]	vai a pag. 58
- Atto provenienza [REDACTED]	vai a pag. 70
- Concessione edilizia originaria	vai a pag. 75
- Concessione edilizia variante.....	vai a pag. 77
- Agibilità condominio.....	vai a pag. 78
- Stralcio disegni progetto.....	vai a pag. 81

SCHEDA SINTETICA Immobile in Ragusa

Bene	Piccolo palazzotto edificato nei primi del 1900, di modeste caratteristiche costruttive, e con notevole stato di degrado per totale assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, destinato per come da planimetrie catastali a tre abitazioni, ma dallo stato dei luoghi la destinazione è interamente una unica abitazione.			
Ubicazione	Comune di Ragusa, ubicato a Ragusa in Via Mario Leggio ai civici n. 114-116-118-120, (Coord. Geografiche: <u>36.927065, 14.727611</u>)			
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	188,00	1,00	188,00
Superficie balconi	SUB	****	****	****
Superficie verande	VER	****	****	****
Superficie secondaria	SSE	16,70	0,30	5,00
Superficie box	BOX	****	****	****
Superf. di pertinenza	TPE	****	****	****
Superficie commerciale	(SUP)			193,00
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED], per atto a rogito Notaio Rosario Morello, del 23/4/1993, Repertorio n. 125122.			
Dati Catastali	NCEU – Comune di Ragusa, Sezione Urbana A, Foglio 277, (ex 265) <ul style="list-style-type: none"> • Piano terra, particella 4679, Sub 1 (ex particella 1791 Sub 1 e particella 1792 Sub 1), Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 3 Vani, Superficie catastale totale m² 72; • Piano primo, particella 4679, Sub 2 (ex particella 1791 Sub 2 e particella 1792 Sub 2), Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale totale m² 75; • Piano secondo e terzo, particella 4679, Sub 3 (ex particella 1791 Sub 3), Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani, Superficie catastale totale m² 46; 			
Conformità Urbanistica e Catastale	Dalla documentazione, dal sopralluogo, e dall'accesso agli atti presso il Comune di Ragusa, l'intero edificio Urbanisticamente non ha alcuna difformità, in quanto edificato in epoca antecedente il 1942; Invece catastalmente presenta lievi difformità nella planimetria del piano terra, facilmente regolarizzabili, con un costo onnicomprensivo di €. 684,40.			
Titolarità Urbanistica	Per come scritto in precedenza NON vi è alcuna documentazione urbanistica riferita allo stabile.			
Agibilità/Abitabilità	Nessuna Agibilità			
Valore di Mercato	€. 34.500,00			
Divisibilità	per la sua caratteristica costruttiva e la presenza di più accessi separati è materialmente divisibile in una unità per il solo piano terra ed in un'altra unità per i restanti piani.			



SCHEDA SINTETICA Immobile in Catania

Bene	Piccolo appartamento monolocale, al quinto piano di un condominio realizzato negli anni 1960/1961, di sufficienti caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione, composto da un ingresso che funge da disimpegno per tutti gli ambienti che consistono in un vano pluriuso, un servizio igienico ed un tinello, ed un verandina balconata che si affaccia sulla via pubblica, all'appartamento è di pertinenza una piccola lavanderia ubicata adiacente il corpo scala condominiale. L'unità abitativa necessita di una manutenzione straordinaria in quanto non abitato da parecchio tempo.				
Ubicazione	Comune di Catania, lungo la Via Cesare Vivante, n. 12, (Coord. Geografiche: 37.513844, 15.077951)				
Destinazione			Residenziale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)	
Superficie principale	S1	39,00	1,00	39,00	
Superficie balconi	SUB	8,50	0,30	2,55	
Superficie verande	VER	****	****	****	
Superficie secondaria	SSE	****	****	****	
Superficie box	BOX	****	****	****	
Superf. di pertinenza	TPE	****	****	****	
Superficie commerciale (SUP)			41,55		
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a [redacted] per atto a rogito Notaio Concetta Nicosia, del 21/12/1976, Repertorio n. 26261.				
Dati Catastali	NCEU – Comune di Catania, Foglio 22, • Piano quinto, particella 786 Sub 40 (ex particella 487 Sub 29) Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 2,5 Vani, Superficie catastale totale m ² 36.				
Conformità Urbanistica e Catastale	Urbanisticamente l'unità oggetto di stima presenta difformità urbanistiche e catastali, difformità di facile regolarizzazione con: a) Ai fini urbanistici con la semplice presentazione di una SCIA in Sanatoria prevista dall'art. 37 comma 1 del DPR 380/2001, adottato con Legge Regionale 16/2016 (interventi di cui all'art. 22 comma 1) b) Ai fini catastali con la presentazione di una pratica DOCFA, con la nuova planimetria catastale in cui venga rappresentata l'attuale disposizione dei vani. Costo regolarizzazione presumibilmente in €. 5.000,00.				
Titolarità Urbanistica	Dalla documentazione, dal sopralluogo e dall'accesso agli atti presso gli archivi storici di Catania e presso l'archivio notarile di Catania, l'intero edificio è stato edificato con regolare provvedimento autorizzativo del 14/3/1960 e successivo del 20/4/1961.				
Agibilità/Abitabilità	Agibilità intero edificio rilasciata nel Dicembre 1961				
Valore di Mercato					€. 36.000,00
Divisibilità	per la sua caratteristica costruttiva praticamente è indivisibile.				

PROCEDIMENTO n. 3293/17
Ricorso ex art. 702 Bis cpc per lo scioglimento
di comunione ordinaria

G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo

Promossa da:



Nei confronti di:



PREMESSO

- Che in data 16/09/2019 il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo, ha disposto la nomina del sottoscritto a predisporre CTU con formulazione dei seguenti quesiti:
 - a) descrivere, previo esame degli atti di causa e acquisizione di ogni documento ritenuto utile presso uffici pubblici e privati, i beni immobili cui si riferisce la domanda di scioglimento di comunione;
 - b) accertare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni medesimi;
 - c) calcolare il valore attuale degli immobili oggetto di domanda e indicati nell'atto di citazione;
- Che il sottoscritto in data 26/11/2019, prestava giuramento ed accettava l'incarico, nella stessa udienza veniva nominato quale CTP di parte attrice l'ing. Rosario Battaglia, mentre la parte convenuta si riservava di nominarlo prima dell'inizio delle operazioni peritali;
- Che il Giudice Dott. Di Cataldo nell'udienza di giuramento del CTU, fissava al 6/3/2020 il termine per la trasmissione da parte del C.T.U. – alle parti costituite della propria relazione peritale; Al 27/3/2020 il termine per la trasmissione al C.T.U. delle osservazioni delle parti costituite sulla relazione peritale; Al 17/4/2020 il termine per il deposito in cancelleria – a cura del C.T.U. – della relazione tecnica d'ufficio, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione della stessa; dispone un acconto a favore del nominato C.T.U. di € 400,00 che pone provvisoriamente a carico di entrambe le parti;
- Che in data 6/12/2019, veniva comunicato con PEC al sottoscritto della nomina del CTP di parte attrice l'Ing. Carmelo Butera;
- Che in data 9/12/2019 e 16/12/2019, hanno avuto regolare inizio e regolare proseguo le operazioni peritali;
- Che in data 11/2/2020, si recava presso l'ufficio tecnico, ed archivio storico del comune di Ragusa;

- Che in data 12/2/2020, faceva richiesta con PEC di accesso agli atti all'ufficio archivio storico di Catania, comunicando che in data 18/2/2020 si sarebbe presentando per accedere agli atti ed effettuare le ricerche del caso.
- Che in data 18/2/2020, si recava presso gli uffici del Comune di Catania per effettuare l'accesso agli atti al fine di ricercare la documentazione della regolarità edilizia dell'immobile che risultava vana in quanto i dati in possesso non davano risultati efficaci alla ricerca;
- Che per tali difficoltà il sottoscritto in data 4/3/2020, ha fatto richiesta la Giudice Dott. Di Cataldo di proroga dei termini di 30 gg.
- Che in data 5/3/2020 il Giudice Dott. Di Cataldo autorizzava la chiesta proroga e conseguentemente fissa:
 - al 10/4/2020 il termine per la trasmissione – da parte del C.T.U. – alle parti costituite della propria relazione peritale;
 - al 24/4/2020 il termine per la trasmissione al C.T.U. delle osservazioni delle parti costituite sulla relazione peritale;
 - all'8/5/2020 il termine per il deposito in cancelleria – a cura del C.T.U. – della relazione tecnica d'ufficio, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione della stessa; fissava per l'esame dell'elaborato peritale l'udienza del 19/5/2020 (in luogo di quella già fissata).
- Che in data 19/3/2020, veniva disposto dal Tribunale di Ragusa, a seguito del Decreto Legge n. 18/2020, la sospensione qualsiasi tipo di atto dei procedimenti civile e penali al 15/4/2020;
- Che in data 19/5/2020 il Giudice Dott. Di Cataldo disponeva il rinvio dell'udienza già fissata per il 19/5/2020 all'udienza del 3/11/2020;
- Che in data 19/5/2020, vista la difficoltà operativa degli uffici ove effettuare le ricerche degli atti di conformità urbanistica e storici del Comune di Catania, "Chiusi al pubblico", ha fatto richiesta al Giudice di un nuovo rinvio di ulteriori 60 giorni a far data dalla stessa richiesta;
- Che in data 20/5/2020, il Giudice Dott. Di Cataldo, autorizzava la richiesta di proroga e conseguentemente fissava:
 - al 24/7/2020 il termine per la trasmissione – da parte del C.T.U. – alle parti costituite della propria relazione peritale;
 - al 25/9/2020 il termine per la trasmissione al C.T.U. delle osservazioni delle parti costituite sulla relazione peritale;
 - al 16/10/2020 il termine per il deposito in cancelleria – a cura del C.T.U. – della relazione tecnica d'ufficio, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione della stessa; delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione della stessa; confermando per l'esame dell'elaborato peritale l'udienza già fissata del 3/11/2020.
- Che in data 9/7/2020, a seguito di appuntamento presso l'Archivio Storico Notarile di Catania, il sottoscritto ha potuto richiedere ed ottenere copia dell'atto originario di trasferimento che dall'impresa costruttrice vendeva al privato da cui si sono potuti

così leggere i dati utili per la ricerca all'archivio storico comunale (nome dell'impresa esecutrice e date utili per la ricerca;

- Che in data 9/7/2020, presso l'archivio storico delle Agibilità, del comune di Catania, si sono trovati i documenti necessari per stabilire la corretta o meno conformità urbanistica;
- Che in data 13/7/2020, il sottoscritto si recava presso l'URP di Catania per il ritiro della copia della richiesta copia cartacea dei documentazione urbanistici inerenti l'immobile oggetto della relazione.
- Che in data 24/7/2020 ha inviato copia della bozza alle parti per eventuali osservazioni;
- Che in dataha ricevuto la bozza da..... ed in data la

Premesso tutto quanto sopra relaziona quanto segue:

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, che in sintesi è quello di descrivere, accertare e valutare, previa verifica della regolarità urbanistica ed edilizia i due immobili oggetto di causa, il sottoscritto considerato che negli atti di causa non vi è alcun riferimento urbanistico ed edilizio ma solamente i dati catastali e la titolarità dei beni, ha materialmente effettuato delle ricerche presso gli uffici competenti dei due comuni ove sono ubicati i due immobile che in seguito si descrivono e stimano.

RELAZIONE sulle VALUTAZIONI

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, ed è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2017;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2017;
- European Valuation Standards 2016;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 e successivi aggiornamenti dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione

IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci:

- 1) Market Approach o metodo del confronto di mercato;
- 2) Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri;
- 3) Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione denominato (Subject).

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione, al fine di stabilire il VALORE DI MERCATO, considerato il fatto che sono stati reperiti sul mercato immobili che hanno caratteristiche tecnico-economiche simili, si è applicato il metodo del confronto, per questo motivo gli immobili presi in considerazione vengono denominati "COMPARABILI". Quindi il metodo utilizzato è il MCA (Market Comparison Approach), che si forma sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili presi in considerazione da una attenta ed accurata scelta dei c.d. comparabili.

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2017 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 3 pag. 40 Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione, ed è significativamente analoga a quanto dettato nell'art. 4 comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013, ed a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

1) Relazione Immobile RG,

così denominato, in quanto ubicato nella cittadina di Ragusa, trattasi di un vecchio palazzetto composto da più unità immobiliari disposte in quattro piani fuori terra, che presenta situazioni di degrado a causa della totale assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La costruzione ha accesso da ben quattro entrate tutte su Via M. Leggio, due che danno direttamente ai vani al piano terra e due che accedono a due distinti vani scala che portano entrambi al piano primo.

Dall'esame della documentazione catastale dalla visione sui luoghi dell'edificio, si capisce benissimo che originariamente l'intero stabile era distinto in due immobili ognuno con due accessi separati, che spiegano oggi la presenza di due scale per la stessa abitazione.

Nelle fotografie che di seguito si allegano si distinguono nettamente le due costruzioni, con i quattro ingressi. (foto n. 1 -2- 3)

Immobili che sono stati unificati in un unico edificio così come riportato nelle tre planimetrie catastali e dalla lettura delle visure storiche che indicavano le attuali unità, con due particelle e due subalterni.

Tutto ciò ai fini urbanistici, anche dopo verifica presso l'archivio storico del Comune di Ragusa, dove si è riscontrata l'esistenza di un nulla osta del 1930 riferito ai civici attuali 118 – 120, non ha alcun tipo di influenza, in quanto entrambi i due edifici sono stati edificati ed evidentemente anche unificazione in data antecedente il 1942.

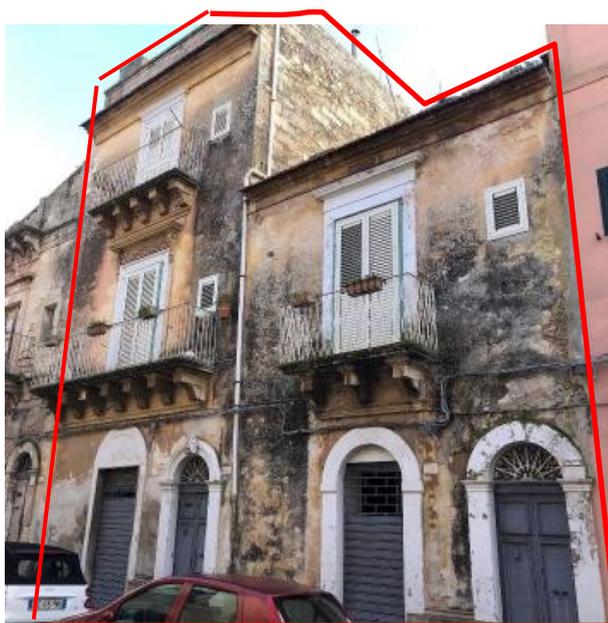


Foto n. 1

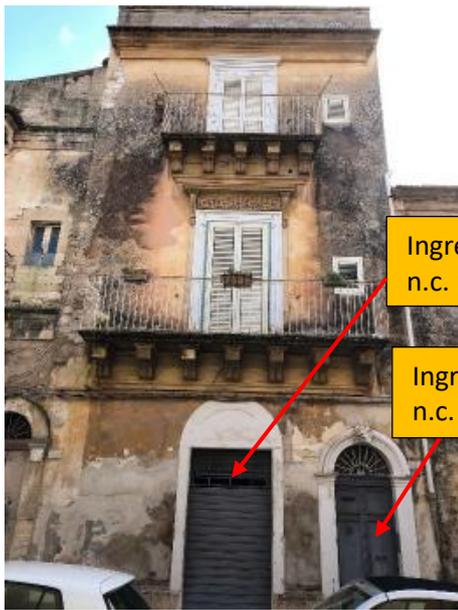


Foto n. 2

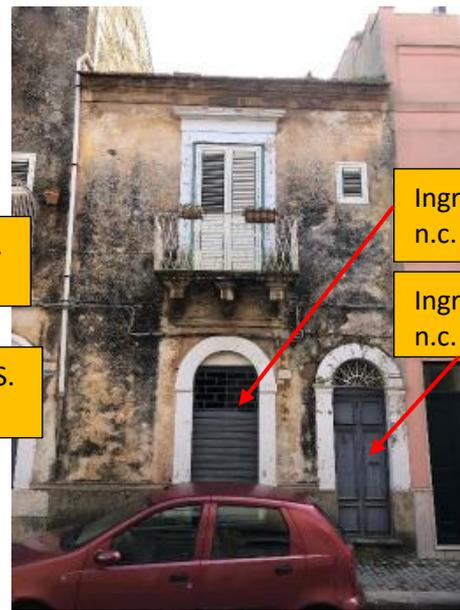


Foto n. 3

Dalle fotografie allegate, si evince chiaramente lo stato di degrado dell'edificio e soprattutto del piano terra, che necessita di una manutenzione straordinaria. L'intero stabile, catastalmente si compone di tre unità immobiliari, identificate in catasto nell'ambito della Sezione Urbana A, Foglio 277 (ex foglio 265):

- a) Il Piano terra, identificato con la particella 4679, Sub 1 (ex particella 1791 Sub 1 e particella 1792 Sub 1), Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 3 Vani, Superficie catastale totale m² 72;
- b) Il Piano primo, identificato con la particella 4679, Sub 2 (ex particella 1791 Sub 2 e particella 1792 Sub 2), Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale totale m² 75;
- c) Il Piano secondo e terzo, identificato con la particella 4679, Sub 3 (ex particella 1791 Sub 3), Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani, Superficie catastale totale m² 46;

Dal sopralluogo effettuato in data 16/12/2019, si evincono piccole difformità catastali, la chiusura degli accessi che dal piano terra portano al vano scala centrale, difformità facilmente regolarizzabili con la presentazione della nuova planimetria e per un costo presunto onnicomprensivo di €. 684,40.

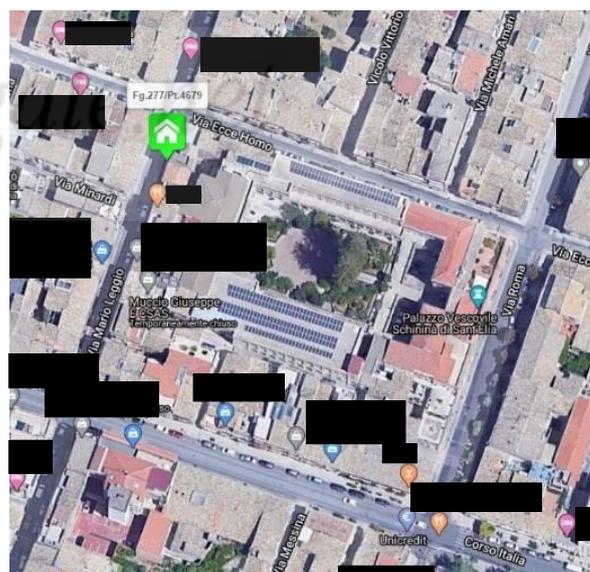
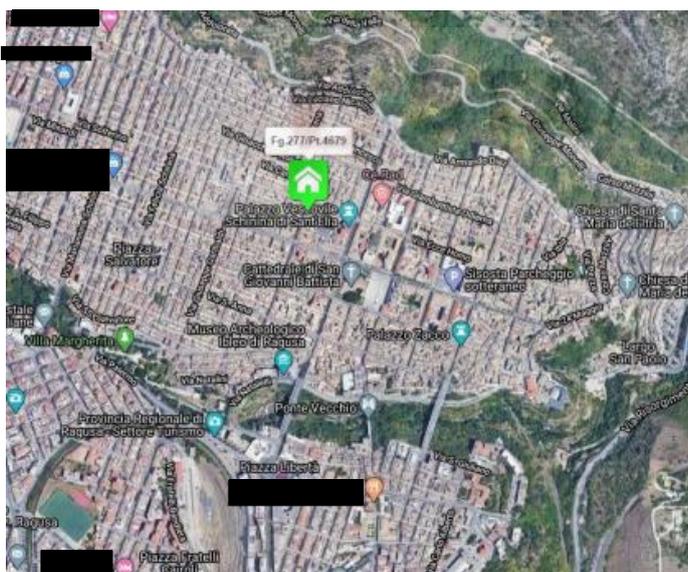
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

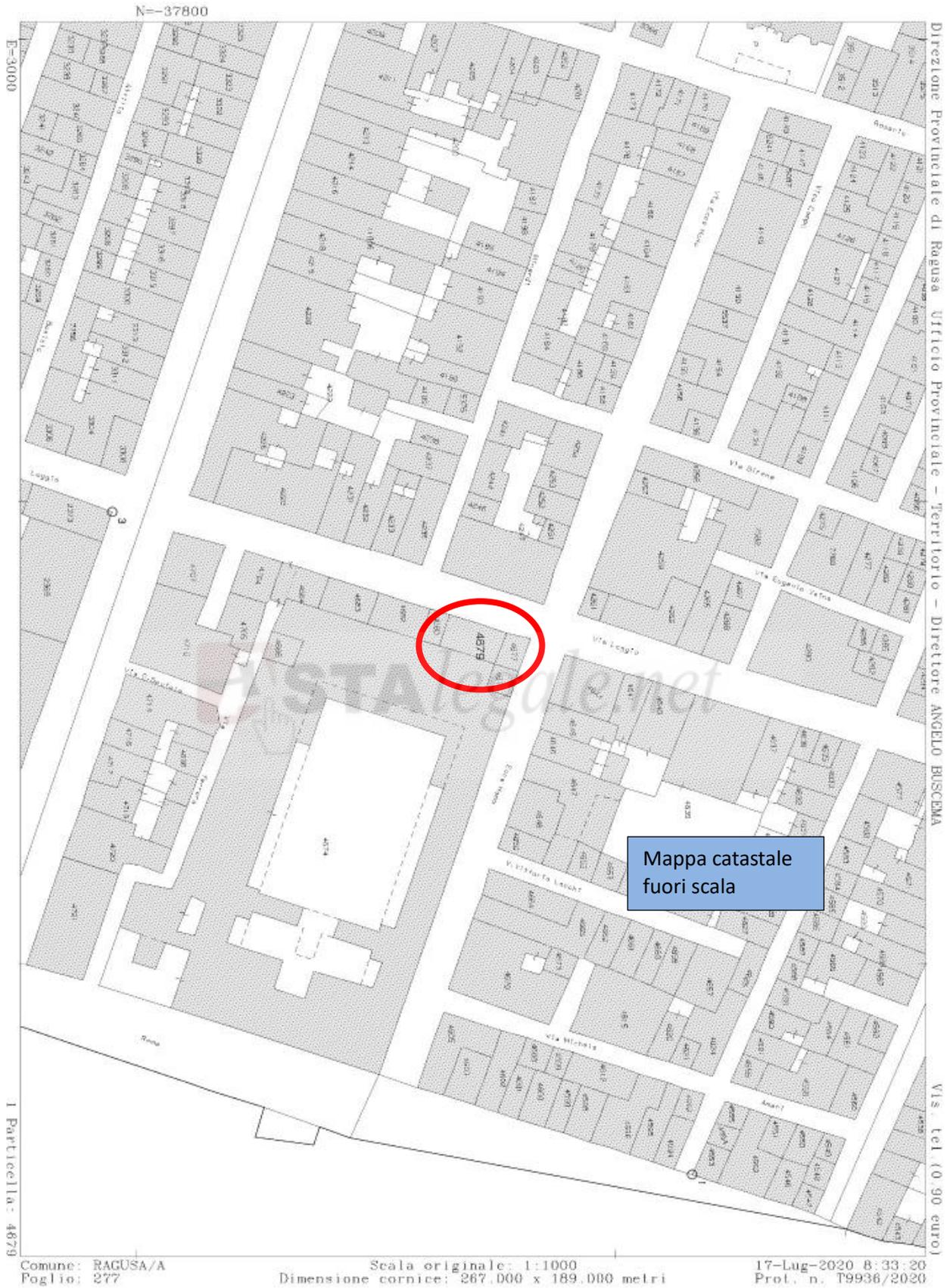
Immobile RG

Piccolo palazzotto edificato nei primi del 1900, di modeste caratteristiche costruttive, e con notevole stato di degrado per totale assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, ubicato a Ragusa in Via Mario Leggio ai civici attuali n. 114-116-118-120, destinato per come da planimetrie catastali a tre abitazioni, ma dallo stato dei luoghi la destinazione è interamente una unica abitazione.

Ai fini urbanistici, potrà essere presentata, in quanto facoltativa, qualsiasi pratica edilizia, per come da Piano Particolareggiato Esecutivo Centri Storici, essendo l'edificio appartenere alla Tipologia T1, Edilizia di Base, dove è ammissibile anche la ristrutturazione. Nelle previsioni della rimodulazione del Piano Particolareggiato Esecutivo Centri Storici, si prevede che si possa effettuare la demolizione e nuova edificazione.

ZONIZZAZIONE Coordinate [36.927065, 14.727611](#)





Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANGELO BUSCENA

Mappa catastale fuori scala

D=3000

N=37800

I Particella: 4879

Comune: RAGUSA/A
Poglio: 277

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metri

17-Lug-2020 8:33:20
Prot. n. T9936/2020



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033
NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

Di seguito si allegano le planimetrie catastali:

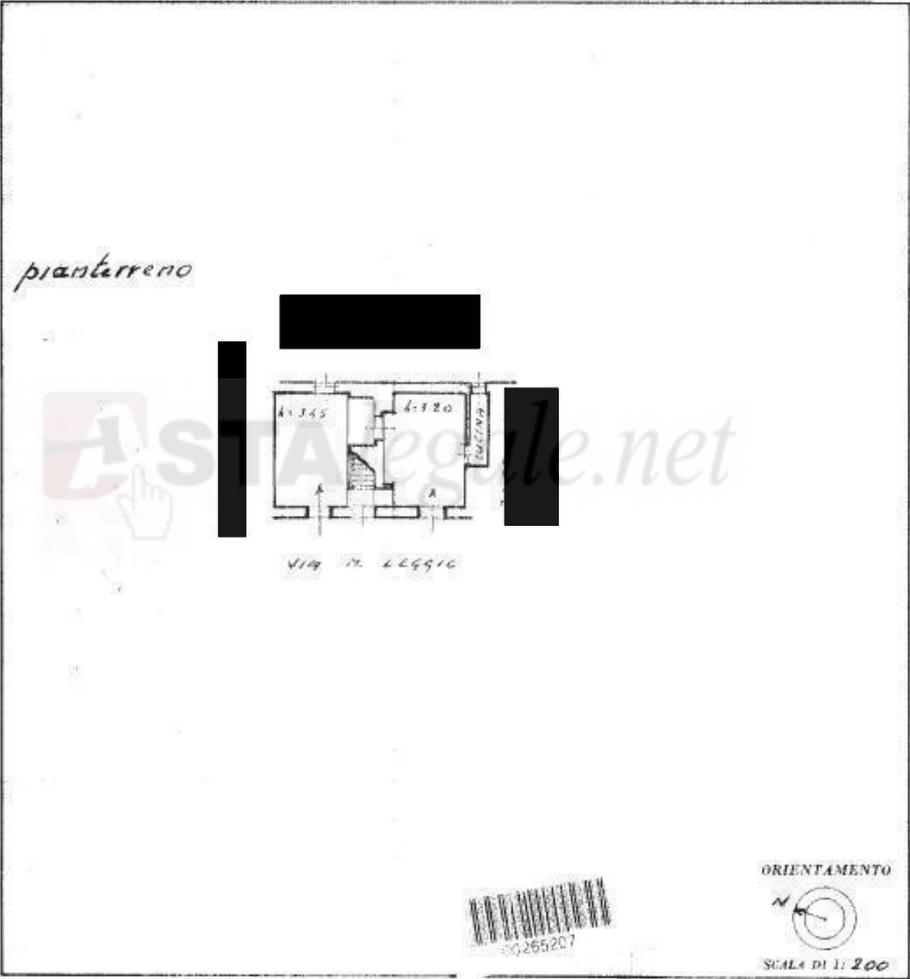
Data presentazione: 15/11/1943 - Data: 28/11/2019 - n. T29167 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN UNO DEI CASI DI CUI ALL'ART. 23, LETT. A, DELLA LEGGE N. 1118 DEL 1943

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **M. LEGGIO** n. 114-118
Ditta **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **[REDACTED]** di **[REDACTED]**

piant terreno



ORIENTAMENTO
N
SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>Completata da: ING. FILIPPO NICITA <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di RAGUSA data 25.7.1941</p> <p>Firma: [Firma]</p>
-----------------------------	--

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di RAGUSA (H163) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 277 - Particella: 4679 - Subalterno: 1 >
VIA MARIO LEGGIO n. 114 n. 118 piano: T.

Ultima planimetria in atti

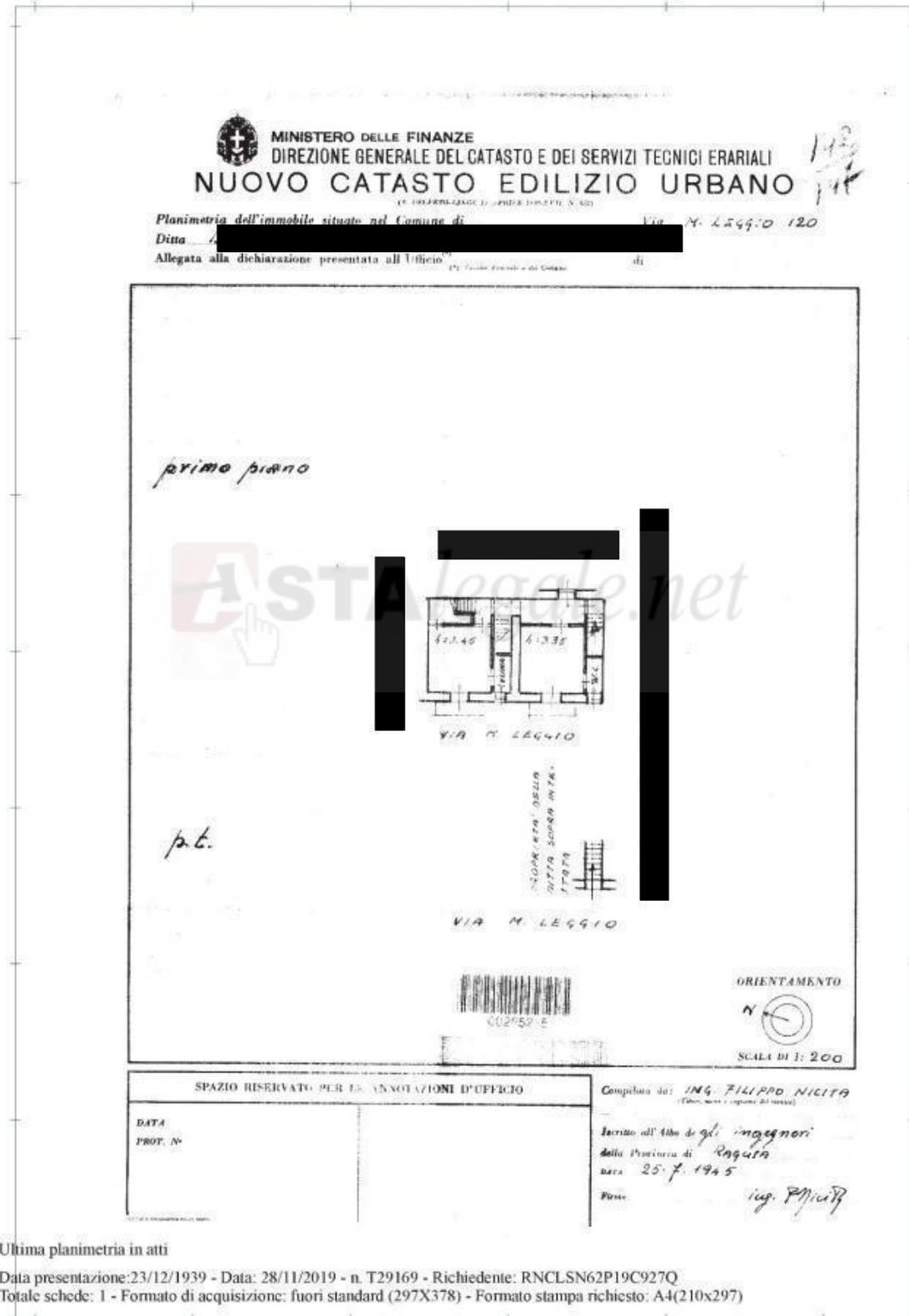
Data presentazione: 15/11/1943 - Data: 28/11/2019 - n. T29167 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033
NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

Il Piano primo, identificato con la particella 4679, Sub 2 (ex particella 1791 Sub 2 e particella 1792 Sub 2), Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale totale m² 75;

Data presentazione: 23/12/1939 - Data: 28/11/2019 - n. T29169 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/12/1939 - Data: 28/11/2019 - n. T29169 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

Il Piano secondo e terzo, identificato con la particella 4679, Sub 3 (ex particella 1791 Sub 3), Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani, Superficie catastale totale m² 46;

Data presentazione: 15/11/1943 - Data: 28/11/2019 - n. T29170 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q

**MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
DELL'IMMOBILE CATEGORIA A/5 - CLASSE 4 - CONSISTENZA 2,5 VANI - SUPERFICIE CATASTALE TOTALE M² 46

113
140

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di XXXXXXXXXX Via **M. LEGGIO N. 116**
Ditta XXXXXXXXXX
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio XXXXXXXXXX

terzo piano

TETTO

secondo piano

TETTO

VIA M. LEGGIO

TETTO DI PROPRIETA' DELLA DITTA
SEPPA INTESTATA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

01265193

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Completata da: ING. FILIPPO NICITA' <small>(Titol. incar. e consenso di ufficio)</small> Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di RAGUSA DATA 25 F. 1945 Firma <i>ing. P. Nicita'</i>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2019 - Comune di RAGUSA (H163) - < Sez Urb.: A - Foglio: 277 - Particella: 4679 - Subalterno: 3 >
VIA MARIO LEGGIO n. 116 piano: 2-3 interno: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/11/1943 - Data: 28/11/2019 - n. T29170 - Richiedente: RNCLSN62P19C927Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Sommara descrizione

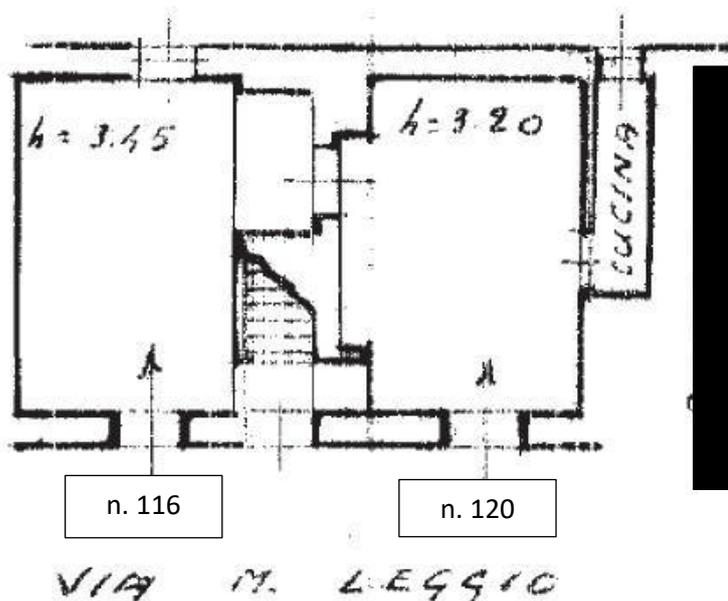
Trattasi di un piccolo palazzetto ubicato nel centro storico di Ragusa, lungo la via Mario Leggio quasi ad angolo con la Via Ecce Homo, dove all'origine della sua edificazione era composto da due più piccole unità abitative che nel tempo poi sono state collegate e rese un unico corpo di fabbrica.



Foto n. 4

composto da:

Un piano terra destinato ad abitazione, con due ingressi da Via Mario Leggio ai civici 114 e 118, avente una superficie di circa mq 72, suddiviso in due ampi vani, un servizio igienico ed un vano cucina.



Al momento del sopralluogo si presenta vetusto e necessita di una manutenzione straordinaria
Vedi foto di seguito allegate



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7

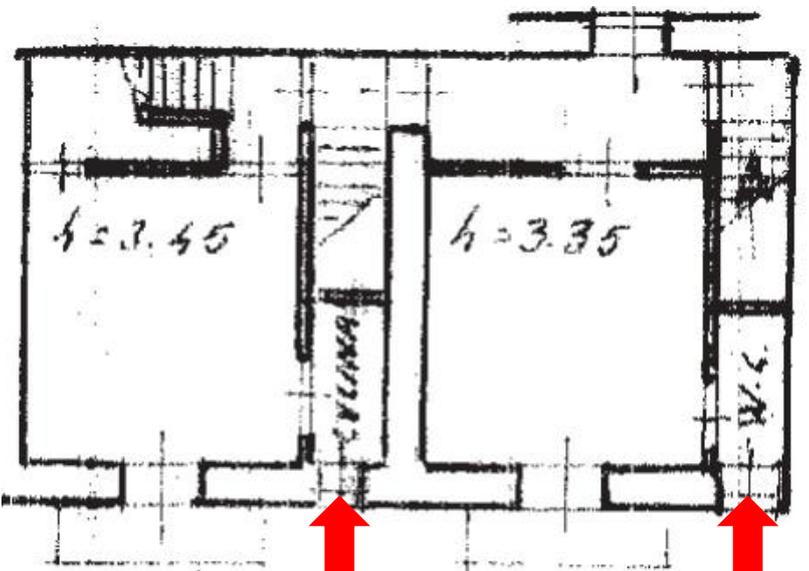


Foto n. 8

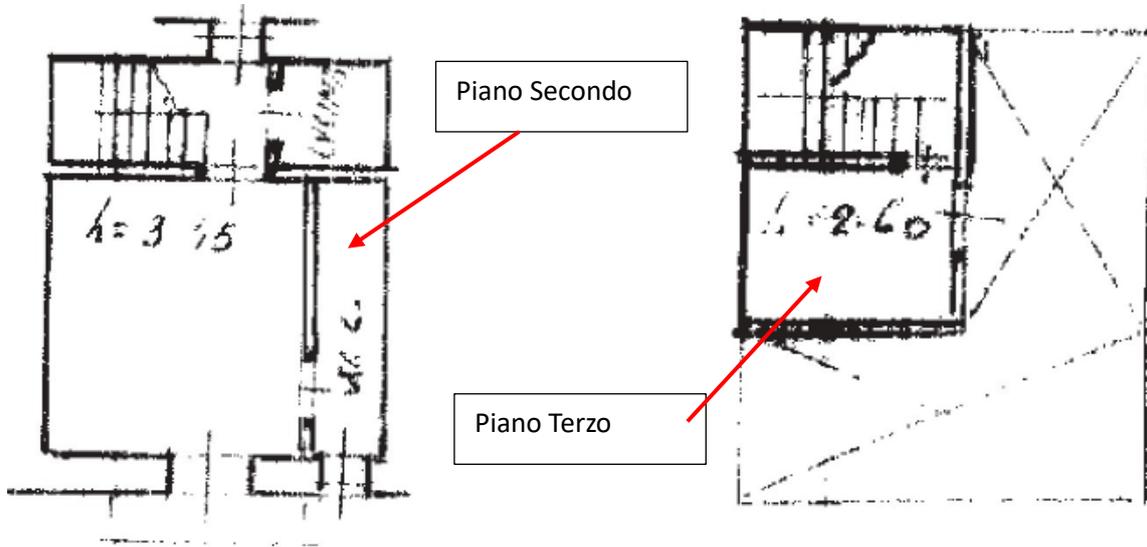


Foto n. 9

Un piano primo, secondo e terzo, anch'esso con due ingressi ai civici 116 – 120, entrambi con scala che porta al primo piano, in cui si hanno due vani utili un disimpegno un piccolo vano adibito a cucina, un piccolo bagno da cui si accede con un'altra rampa di scala al sottotetto utilizzato come locale tecnologico, in quanto installati serbatoi, caldaia scaldabagno elettrico, ecc., poi abbiamo un camerino ricavato nel sottoscala, scala che porta al piano secondo, in cui vi è un solo vano con una piccolo vano cucina e



doppio servizi. Sempre da questo vano scala si accede al terzo piano in cui è ricavato un piccolo vano pluriuso e terrazzino.



Di seguito si allegano una serie di foto che fanno meglio comprendere lo stato di manutenzione dell'appartamento nei tre piani descritti.



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14

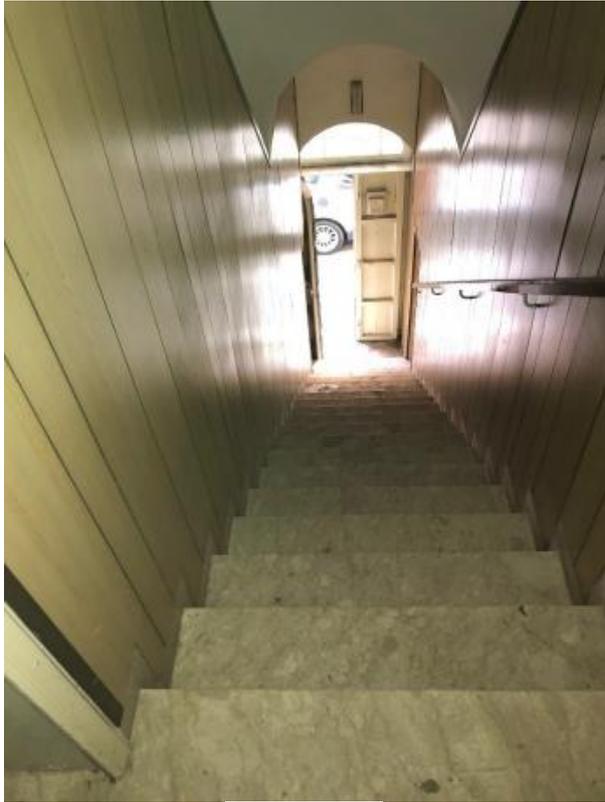


Foto n. 15



Foto n. 16

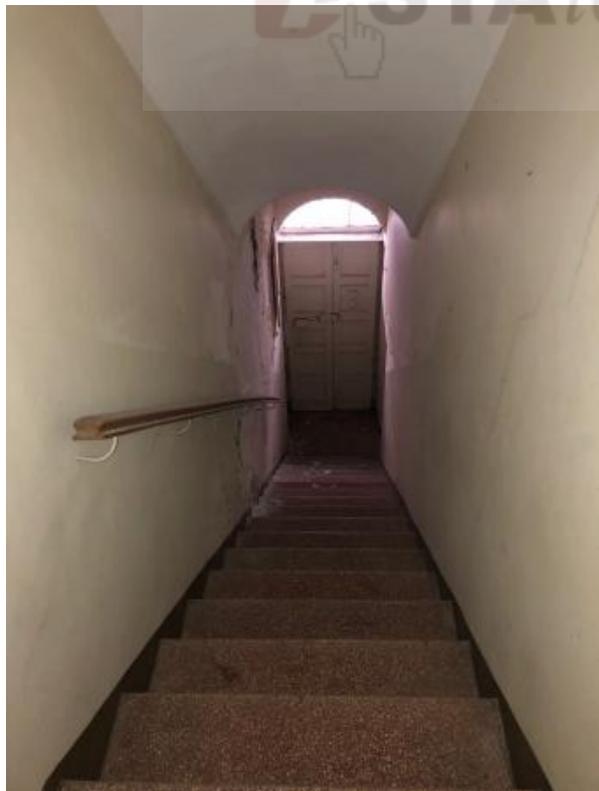


Foto n. 17



Foto n. 18

 **ASTAlegale.net**





Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21

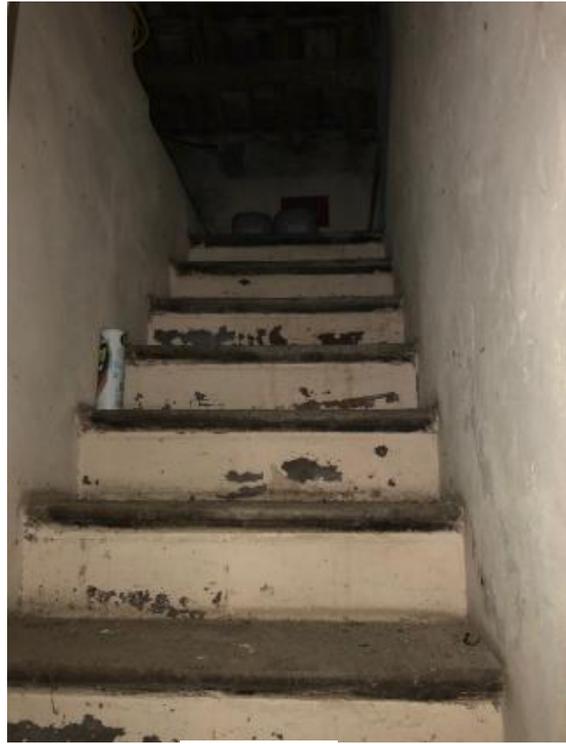


Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24



Foto n. 25



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 29



Foto n. 30



Foto n. 31



Foto n. 32



Foto n. 33



Foto n. 34



Foto n. 35



Foto n. 36



Foto n. 37



Foto n. 38

STIMA del VALORE intero stabile
FABBRICATO – Ragusa Via Mario Leggio, n. 114/116/118/120,
Foglio A/277 Particella 4679, Sub 1/2/3

In seguito verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per l'immobile da stimare. Nelle ricerche effettuate grazie al sito di StimatrixCity è stato possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile oggetto di stima denominato SUBJECT e il numero di unità cedute all'interno di due fogli catastali facenti parte dell'area interessata, il Foglio A/277 (foglio di ubicazione dell'immobile), ed il Foglio A/278 adiacete.

La ricerca è stata ristretta prima per categoria catastale in Cat A/4 e Cat A/5 categorie uguali a quanto in catasto per il Subjet, e poi nel periodo temporale compreso tra la data del 20/07/2018 ed il 20/07/2020, nella tabella si evidenziano i dati di ricerca:

Foglio A/277		
Categoria Catastale	A/4	A/5
Stock immobiliare	2496	1505
Potenziale compravendite	94	63
Compravendite adottate	3	0

Foglio A/278		
Categoria Catastale	A/4	A/5
Stock immobiliare	935	607
Potenziale compravendite	85	55
Compravendite adottate	1	0

Dalle tabelle si ha uno stock totale di 5543 immobili tra categoria A/4 ed A/5, di questi vi sono solamente 297 potenziali compravendite (potenziali, perché tra queste vi sono successioni, donazioni e divisioni, tutte non adottabili per la comparazione) di cui dopo analisi alla fine hanno dato tre quattro comparabili di cui solo tre utilizzati al fine dell'applicazione dell'MCA.

Analisi saggio annuo dei prezzi al mercato immobiliare

Prima di passare alla applicazione concreta dell'MCA, si deve ricercare il saggio annuo dell'andamento del mercato, questo dato che si descrive, ci servirà per la determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili, cioè gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio che in questa caso si ricava dall'andamento dei prezzi riferiti per come vediamo al Novembre 2017 al Novembre 2018, dati che ricaviamo dal sito :

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/ragusa/>



Dalla lettura dei dati si riscontra un mercato in leggerissima svalutazione in cui il saggio si ricava

dalla seguente formula $i = \frac{\text{€}.max - \text{€}.min}{\text{€}.min} = \frac{\text{€}. 607,00 - \text{€}. 601,00}{\text{€}. 601,00} = 0,0099$ annuo

Comparabili

Di seguito si descrivono ed elencano i comparabili partendo dal nostro immobile LOTTO A e successivamente i comparabili scelti denominati COMPARABILE A – B – C.



LOTTO A: (Subject)

FABBRICATO – Ragusa Via Mario Leggio, n. 114/116/118/120,
Foglio A/277 Particella 4679, Sub 1/2/3

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione			intero stabile con destinazione residenziale.		
Destinazione			Residenziale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)	
Superficie principale	S1	188,00	1,00	188,00	
Superficie balconi	SUB	****	****	****	
Superficie verande	VER	****	****	****	
Superficie secondaria	SSE	16,70	0,30	5,00	
Superficie box	BOX	****	****	****	
Superf. di pertinenza	TPE	****	****	****	
Superficie commerciale (SUP)				193,00	



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

(COMPARABILE A)

TIPO DI DATO		Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione		Intero immobile cielo-terra, composto da piano terra-primo-secondo e terzo, sito in Via Giovanna Scribano Sortino, n. 22.		
Destinazione		Residenziale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	120,00	1,00	120,00
Superficie balconi	SUB	****	0,30	****
Superficie Verande	VER	****	0,50	****
Superficie secondaria	SSE	6,65	0,30	2,00
Superf. di pertinenza	TPE	****	0,10	****
Superficie commerciale (SUP)		122,00		
Fonte Dato		Atto pubblico a rogito D.ssa Maria Schembari, Notaio in Comiso n. di Repertorio 3740 e n. 3029 di Raccolta.		
Data		4 Ottobre 2018		
Prezzo		€. 28.000,00		

**(COMPARABILE B)**

TIPO DI DATO		Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione		Intero immobile cielo-terra, composto da piano terra,-primo,-secondo e terzo, sito in Via Minardi, n. 73.		
Destinazione		Residenziale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	123,00	1,00	123,00
Superficie balconi	SUB	****	0,30	****
Superficie Verande	VER	****	0,50	****
Superficie secondaria	SSU	16,70	0,30	5,00
Superf. di pertinenza	TPE	****	0,10	****
Superficie commerciale (SUP)		128,00		
Fonte Dato		Atto pubblico a rogito Dott. Livia Giovanni, Notaio in Modica, n. di Repertorio 49597 e n. 16420 di Raccolta.		
Data		15 Ottobre 2019		
Prezzo		€. 32.000,00		

**(COMPARABILE C)**

TIPO DI DATO		Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione		Intero immobile cielo-terra, composto da piano terra-primo e-secondo, sito in Via Fratelli Belleo, n. 33.		
Destinazione		Residenziale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	97,00	1,00	97,00
Superficie balconi	SUB	****	0,30	****
Superficie Verande	VER	****	0,50	****
Superficie secondaria	CAN	6,65	0,30	2,00
Superf. di pertinenza	TPE	****	0,10	****
Superficie commerciale (SUP)		99,00		
Fonte Dato		Atto pubblico a rogito Dott. Evangelista Ottaviano, Notaio in Modica, n. di Repertorio 83237 e n. 22656 di Raccolta.		
Data		18 Giugno 2019		
Prezzo		€. 32.000,00		



Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- **Superficie aree scoperte (SAE):** La caratteristica superficie aree scoperte misura la dimensione delle aree scoperte dell'immobile classificato.

Unità di misura: m²;

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Immobile residenziale unifamiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	28.000,00	32.000,00	32.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	04/10/2018	15/10/2019	18/06/2019	23/07/2020
Superficie principale (S1) m ²	120,0	123,0	97,0	188,0
Superficie aree scoperte (SAE) m ²	6,7	16,7	6,7	16,7
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	4	1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Superficie aree scoperte	0,300
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 8.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 12.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 4 18.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 28.000,00 * 1,00 / 122,00 = 229,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 32.000,00 * 1,00 / 128,01 = 249,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 32.000,00 * 1,00 / 99,00 = 323,23 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 323,23 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 229,51 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 28.000,00 * (0,01) / 12 = 23,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 32.000,00 * (0,01) / 12 = 26,67 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 32.000,00 * (0,01) / 12 = 26,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(\text{S1})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 229,51 * 1,00 = 229,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 229,51 * 1,00 = 229,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{S1}) = 229,51 * 1,00 = 229,51 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie aree scoperte (SAE)

$[i(\text{SAE})] = 0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SAE}) = 229,51 * 0,30 = 68,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SAE}) = 229,51 * 0,30 = 68,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SAE}) = 229,51 * 0,30 = 68,85 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	8.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	12.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	18.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 8.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 12.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 18.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	23,33	26,67	26,67
Superficie principale (S1) €/m ²	229,51	229,51	229,51
Superficie aree scoperte (SAE) €/m ²	68,85	68,85	68,85
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	8.000,00	12.000,00	18.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)	28.000,00		32.000,00		32.000,00	
Data (DAT)	(0-21)	-490,00	(0-9)	-240,00	(0-13)	-346,67
Superficie principale (S1)	(188,0-120,0)	15.606,68	(188,0-123,0)	14.918,15	(188,0-97,0)	20.885,41
Superficie aree scoperte (SAE)	(16,7-6,7)	691,97	(16,7-16,7)	0,00	(16,7-6,7)	691,97
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-2)	-8.000,00	(1-3)	-12.000,00	(1-4)	-18.000,00
Prezzo corretto	35.808,65		34.678,15		35.230,72	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(35.808,65 - 34.678,15) * 100] / 34.678,15 = 3,26\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(35.808,65 + 34.678,15 + 35.230,72) / 3 = 35.239,17$ €.

Al Valore stimato va detratto il costo degli oneri per la regolarizzazione catastale che è stata preventivata in €. 684,40 per cui il valore finale è pari a:

€. 35.239,17 – 684,40 = €. 34.454,77 **SI ARROTONDA A €. 34.500,00**

2) Relazione Immobile CT,

così denominato, in quanto ubicato nella cittadina di Catania, edificio sito in Via Vivante angolo con Via Giambattista Impallomeni ex Via Raspagliesi, l'ingresso al vano scala dotato di ascensore che conduce all'appartamento è in Via Cesare Vivanti, al civico 12. Trattasi di un piccolo appartamento al quinto piano di un condominio composto da sette piani fuori terra, con locali commerciali al piano terra ed appartamenti ai piani superiori, edificato nei primi anni '60, con regolare provvedimento autorizzativo del 14/3/1960 e successivo del 20/4/1961 e nel Dicembre 1961 ha richiesto ed ottenuto regolare Abitabilità per l'intero edificio.

L'appartamento catastalmente è identificato nell'ambito del Foglio di Mappa n. 22, con la particella 786, Sub 40, ex particella 487 sub 29.

Foto n. 39



Al momento del sopralluogo svolto in data 9/12/2019, l'appartamento si presentava in stato di manutenzione sufficiente, ma per il concreto utilizzo, necessita di una manutenzione straordinaria.

L'edificio nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione sia esternamente che internamente, prospetti, scale e disimpegni condominiali.

Dall'esame e confronto della documentazione urbanistica e catastale, con la visione dei luoghi, si evincono chiaramente difformità urbanistiche e catastali, difformità di facile regolarizzazione con:

- c) Ai fini urbanistici con la semplice presentazione di una SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevista dall'art. 22, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001;
- d) Ai fini catastali con la presentazione di una pratica DOCFA, con la nuova planimetria catastale in cui venga rappresentata l'attuale disposizione dei vani.

La variazione urbanistica è scaturita dal fatto che:

chi ha venduto l'appartamento oggetto di valutazione, Sig. ██████████, nel Giugno del 1962 ha acquistato direttamente dall'impresa costruttrice due appartamenti adiacenti, (vedi atto allegato) poi, nel Marzo del 1976, fece frazionare, ma solo catastalmente, un solo appartamento accorpando il vano frazionato all'appartamento adiacente e venduto ad altra ditta, coniugi Franco Alfredo e Greco Concetta, quindi la difformità consiste nell'aver modificato il numero dei vani e conseguentemente la superficie utile dei due appartamenti.

Dalla lettura progressiva degli eventi, sembrerebbe che l'attuale ditta, dopo l'acquisto dell'appartamento nel Dicembre 1976, ha modificato la distribuzione interna spostando l'ingresso all'appartamento ed accorpando il vano ingresso all'unico vano pluriuso, (cosa che potrebbe chiarirci la ditta).

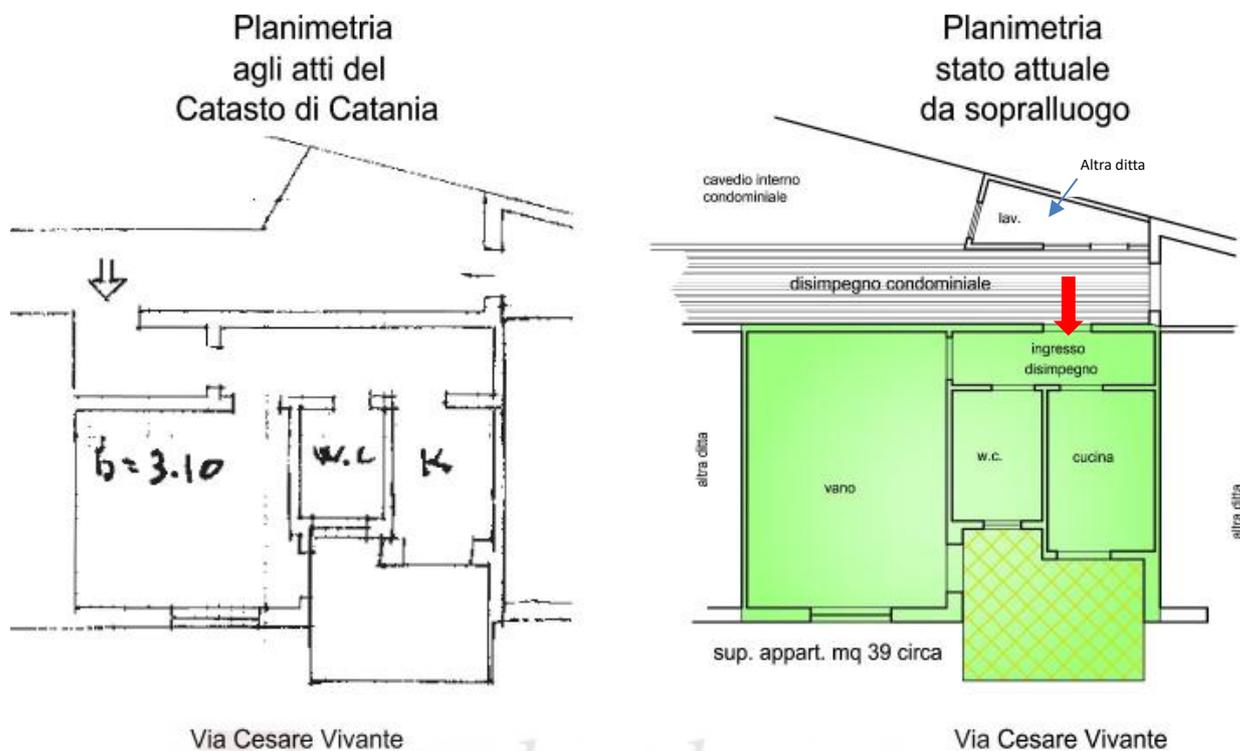
Quest'ultima variazione è urbanistica e catastale.

Megli si evincono le difformità dalla allegata planimetria che il sottoscritto ha redatto evidenziando le variazioni.

Difformità Urbanistiche



Difformità Catastali



La regolarizzazione di queste difformità non implica difficoltà particolari, ma la semplice presentazione di una pratica SCIA in Sanatoria prevista dall'art. 37 comma 1 del DPR 380/2001, adottato con Legge Regionale 16/2016 (interventi di cui all'art. 22 comma 1), e della presentazione della nuova planimetria catastale, pratica DOCFA), le cui spese onnicomprensive di sanzioni, diritti ed onorari professionali a parere del sottoscritto, ammontano (viste la mancanza di tariffari professionali di riferimento) a:

Pratica DOCFA €. 811,28 (Onorario, IVA, Cassa previdenza, Diritti catastali);

Pratica SCIA in sanatoria €. 4.166,00 (Onorario, IVA, Cassa previdenza, Diritti segreteria istruttoria Comunali, Sanzioni);

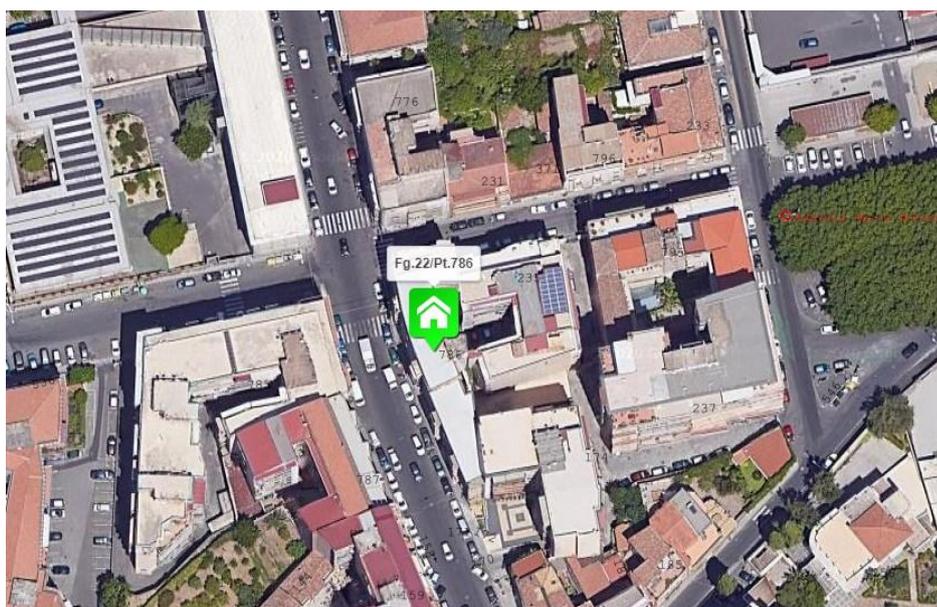
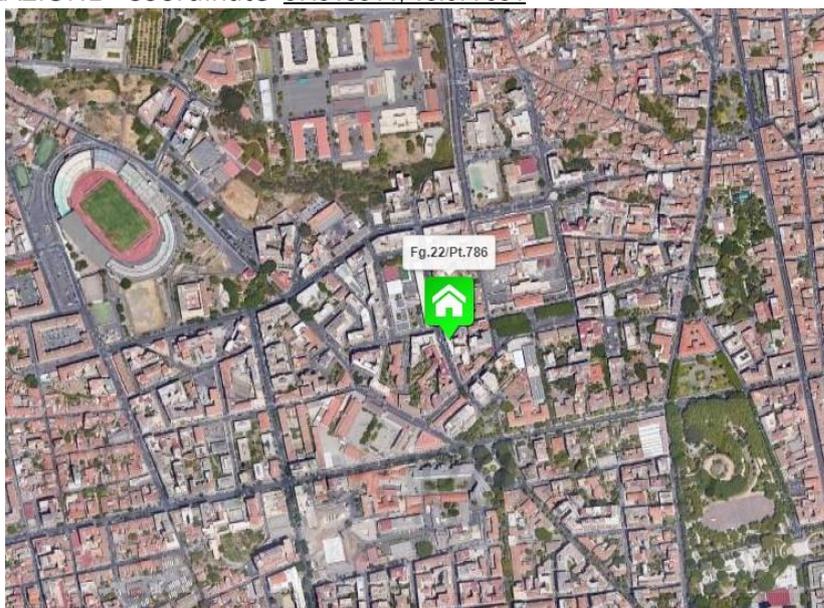
Totale Oneri gravanti sul bene €. 4.977,28 (arrotondato a €. 5.000,00)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

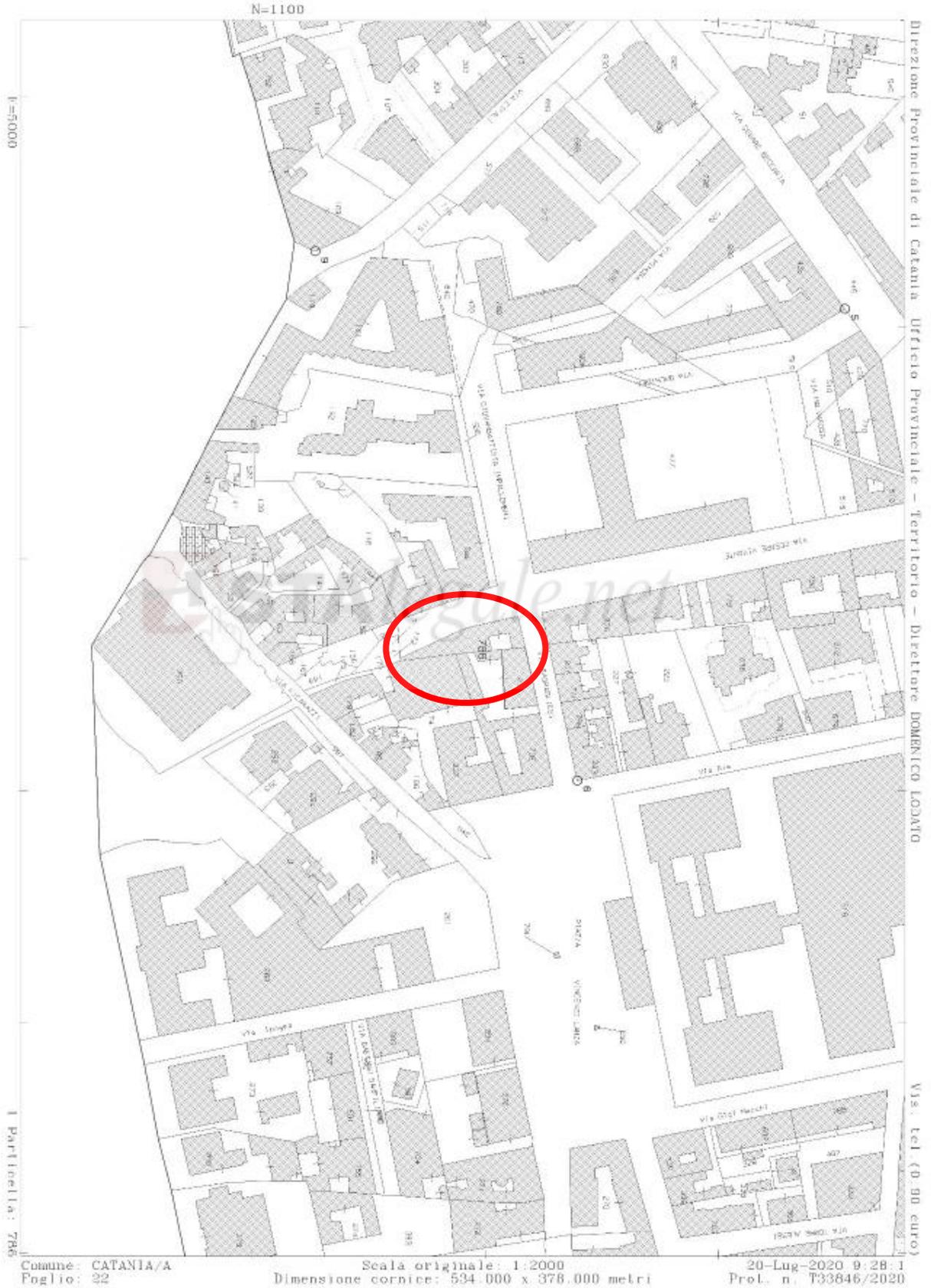
Immobile CT

Piccolo appartamento monolocale della superficie di circa mq 39, con un terrazzino balconato di circa mq 8,50, al quinto piano di un condominio composto da sette piano fuori terra sito a Catania in Via Vivante n. 12, con modeste caratteristiche costruttive e con sufficiente stato di manutenzione ad eccezione del servizio igienico che va eseguita una manutenzione straordinaria.

ZONIZZAZIONE Coordinate [37.513844](#), [15.077951](#)



L'appartamento catastalmente è identificato nell'ambito del Foglio di Mappa n. 22, con la particella 786, Sub 40, ex particella 487 sub 29.



MODULARIO
F. - Cat. 8.2. - 219



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

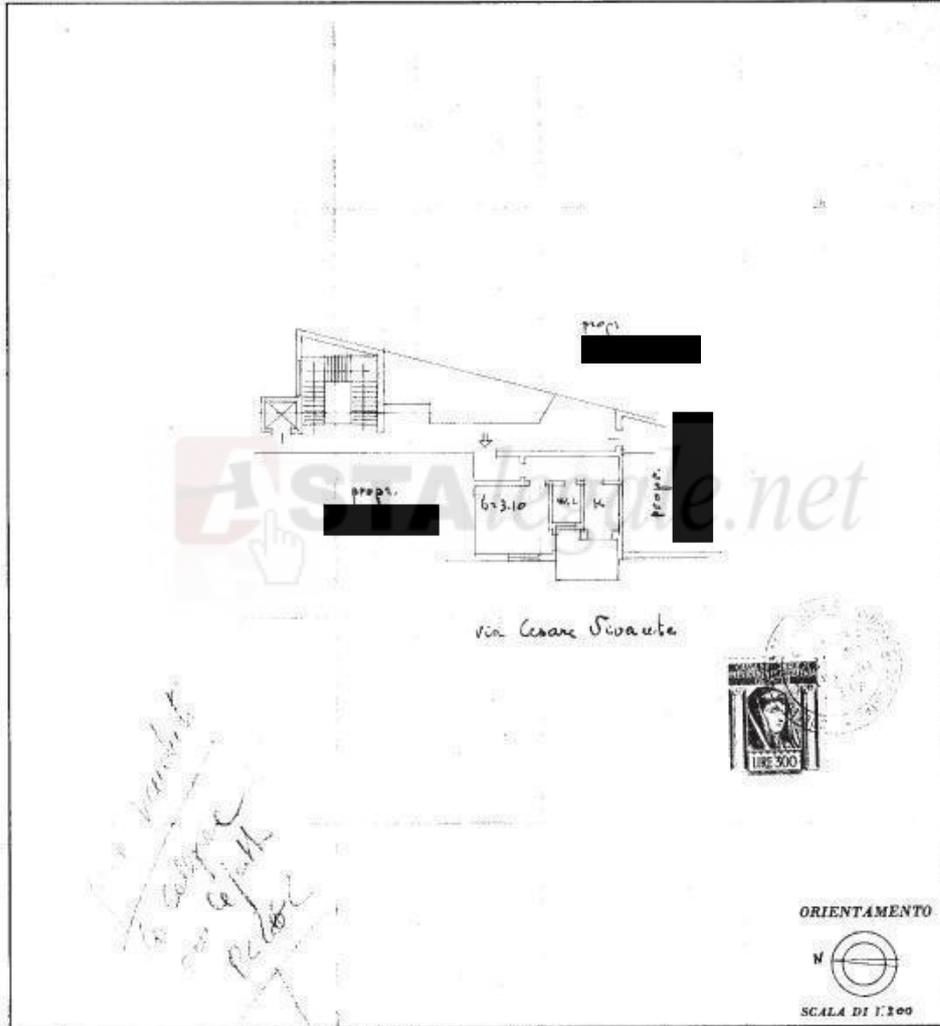
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LIQUOR 11 APRILE 1980, N. 630)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Catania Via Cesare Vivante 19

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Handwritten notes:
26/11/19
AL N. 4/110
[Signature]

Handwritten notes:
26/11/19
453
40

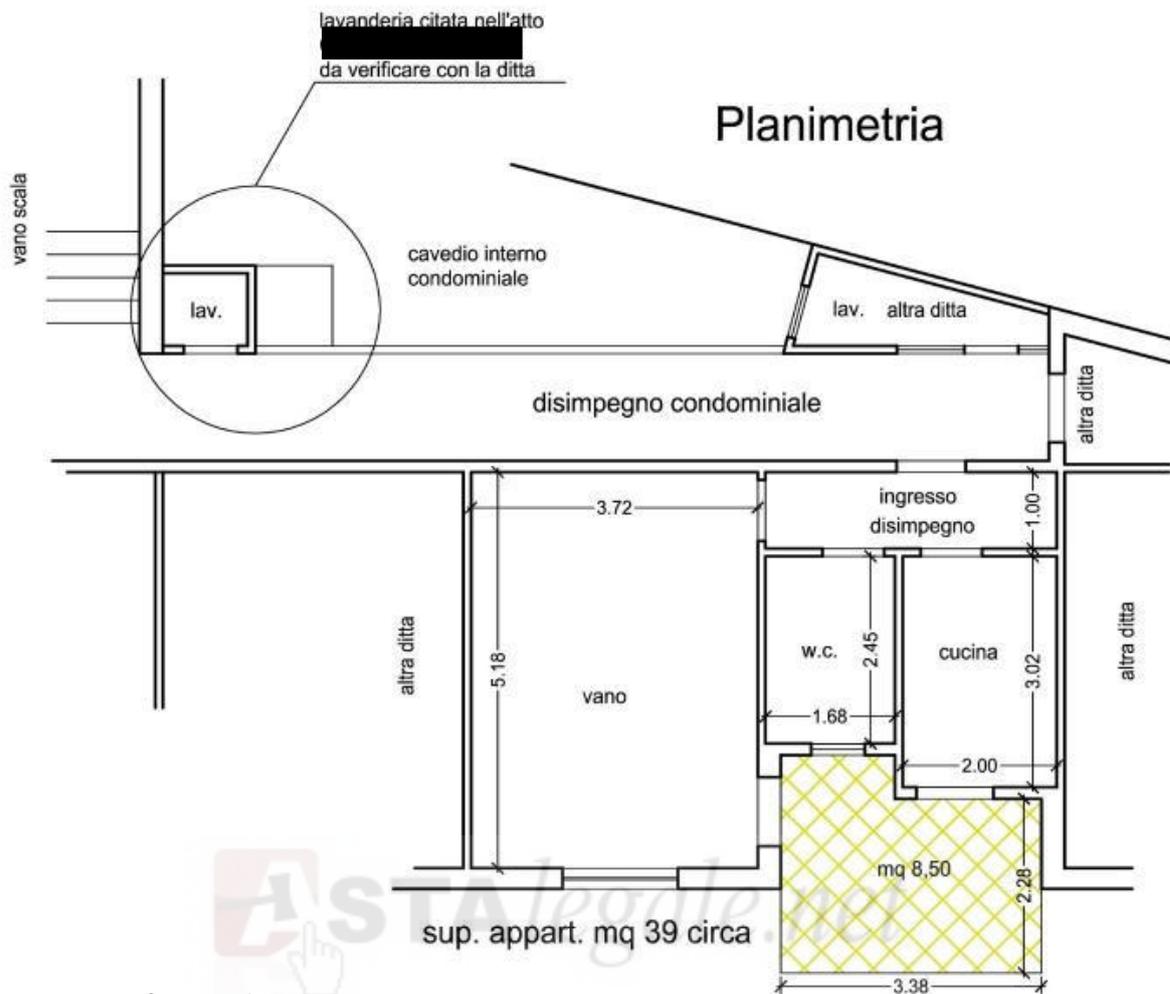
Compilata dal [Signature]
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di Catania

DATA _____
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2019 - Comune di CATANIA (C351) - < Foglio: 22 - Particella: 786 - Subalterno: 40 >
VIA CESARE VIVANTE n. 12 piano: 5;

Ultima planimetria in atti



Disegno fuori scala

Via Cesare Vivante

Per come detto precedentemente trattasi di un piccolo appartamento monolocale avente una superficie commerciale di mq 39, posto al quinto piano di un condominio sito a Catania in Via Cesare Vivante al civico 12.

L'accesso all'appartamento avviene da un corridoio condominiale che dal vano scala si sviluppa in lunghezza per ogni piano fungendo da disimpegno per gli appartamenti, quindi salendo le scale a sinistra l'ingresso è l'ultimo a destra.

L'ingresso all'appartamento da direttamente in un piccolo disimpegno in cui vi sono tutti gli accessi al vano pluriuso, al piccolo servizio igienico, ed al tinello. Tutti gli ambienti sono illuminati ed areggiati ad esclusione del disimpegno.

Sia dal vano pluriuso, dove vi sono i letti ed uno scrittoio e sia dal tinello si può accedere

ad un piccolo terrazzino balconato che da sulla via Cesare Vivante di circa mq 8,50.
L'intero appartamento si presenta con scarsa manutenzione ordinaria, vista la totale assenza di utilizzo dello stesso, inoltre il servizio igienico necessita di una manutenzione straordinaria, per riavere il normale utilizzo.

All'appartamento è annesso un piccolo locale adibito a lavanderia che si trova adiacente il vano scala appena sbarcati nel pianerottolo, la prima porta a sinistra (vedi foto n. 52) e non come individuato dal sopralluogo di accesso..

Meglio si evince nella planimetria redatta dal sottoscritto.

Le foto che di seguito si allegano fanno comprendere meglio lo stato dei luoghi.



Foto n. 42



Foto n. 43



Foto n. 44

Foto n. 45



Foto n. 46



Foto n. 47



Foto n. 48



Foto n. 49



Foto n. 50



Ingresso all'appartamento

Foto n. 51



Ingresso all'appartamento

Ingresso alla lavanderia

Foto n. 52

STIMA del VALORE
Appartamento 5°P – Catania Via Cesare Vivante, n. 12,
Foglio 22 Particella 786, Sub 40

In seguito verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per l'immobile da stimare. Nelle ricerche effettuate grazie al sito di StimatrixCity è stato possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile oggetto di stima denominato SUBJECT e il numero di unità cedute all'interno di due fogli catastali facenti parte dell'area interessata, il Foglio 22 (foglio di ubicazione dell'immobile), ed il Foglio 25 adiacete.

La ricerca è stata ristretta prima per la sola categoria catastale in Cat A/3 e poi nel periodo temporale compreso tra la data del 21/12/2018 ed il 20/07/2020, nella tabella si evidenziano i dati di ricerca:

Foglio 22	
Categoria Catastale	A/3
Stock immobiliare	1002
Potenziali compravendite	55
Compravendite adottate	4

Foglio 25	
Categoria Catastale	A/3
Stock immobiliare	2949
Potenziali compravendite	non si è proceduto alla ricerca
Compravendite adottate	non si è proceduto alla ricerca

Dalle tabelle si ha uno stock totale di 3951 immobili in categoria A/3, ma le ricerche si sono concentrate solamente nel foglio 22 avendo ottenuto 55 potenziali compravendite e adottate solamente 4 più che sufficienti per la nostra comparazione al fine dell'applicazione dell'MCA.

Analisi saggio annuo dei prezzi al mercato immobiliare

Prima di passare alla applicazione concreta dell'MCA, si deve ricercare il saggio annuo dell'andamento del mercato, questo dato che si descrive, ci servirà per la determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili, cioè gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio che in questa caso si ricava dall'andamento dei prezzi riferiti per come vediamo al Novembre 2017 al Novembre 2018, dati che ricaviamo dal sito :

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/catania/>



Dalla lettura dei dati si riscontra un mercato in leggerissima svalutazione in cui il saggio si ricava dalla seguente formula $i = \frac{\text{€}.max - \text{€}.min}{\text{€}.min} = \frac{\text{€}. 1.318,00 - \text{€}.1.306,00}{\text{€}. 1.306,00} = 0,0092$ annuo

Comparabili

Di seguito si descrivono ed elencano i comparabili partendo dal nostro immobile denominato Subject e successivamente i comparabili scelti denominati COMPARABILE A – B – C.



LOTTO A: (Subject)

Appartamento – Catania Via Cesare Vivante, n. 12,
Foglio 22 Particella 786, Sub 40

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamentino al 5° piano di un Condominio .	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	39,00	1,00	39,00
Superficie balconi	SUB	8,50	0,30	2,55
Superficie verande	VER	****	****	****
Superficie secondaria	SSE	****	****	****
Superficie box	BOX	****	****	****
Superf. di pertinenza	TPE	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)			41,55	



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033
NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

(COMPARABILE A)

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamento posto al 1° Piano del condominio in Via Vivante 8,	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	97,00	1,00	97,00
Superficie balconi	SUB	16,70	0,30	5,01
Superficie Verande	VER	****	****	****
Superficie secondaria	SSE	****	****	****
Superf. di pertinenza	TPE	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)			102,00	
Fonte Dato			Atto pubblico a rogito Dott. Giuseppe Pilato, Notaio in Gela (CI) n. di Repertorio 103040 e n. **** di Raccolta.	
Data			27 Novembre 2018	
Prezzo			€. 120.000,00	

**(COMPARABILE B)**

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamentop posto al 3° piano del condominio in Via G. Impallomeni, n. 38.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00
Superficie balconi	SUB	13.35	0,30	4,00
Superficie Verande	VER	****	****	****
Superficie secondaria	SSU	****	****	****
Superf. di pertinenza	TPE	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)			104,00	
Fonte Dato			Atto pubblico a rogito Dott. Giulia Licitro, Notaio in Catania n. di Repertorio 651 e n. 476 di Raccolta.	
Data			6 Agosto 2019	
Prezzo			€. 130.000,00	

**(COMPARABILE C)**

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamento al 2° Piano del condominio in Via Orchidea, n. 22.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	117,00	1,00	117,00
Superficie balconi	SUB	10,00	0,30	3,00
Superficie Verande	VER	****	****	****
Superficie secondaria	CAN	****	****	****
Superf. di pertinenza	TPE	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)			120,00	
Fonte Dato			Atto pubblico a rogito Dott. Antonino Sciabica, Notaio in Catania, n. di Repertorio 4838 e n. **** di Raccolta.	
Data			7 Settembre 2018	
Prezzo			€. 140.000,00	



Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- **Superficie aree scoperte (SAE):** La caratteristica superficie aree scoperte misura la dimensione delle aree scoperte dell'immobile classificato.

Unità di misura: m²;

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc.. per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	120.000,00	130.000,00	140.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	27/11/2018	06/08/2019	07/09/2018	23/07/2020
Superficie principale (S1) m ²	97,0	100,0	117,0	39,0
Superficie balconi (SUB) m ²	16,7	13,4	10,0	8,5
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	5	3	2
Livello di Piano (LIV) n.	1	3	2	5

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 8.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 4 12.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 5 18.000,000
Livello di Piano	0,010

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 102,01 = 1.176,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 104,01 = 1.249,88 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 120,00 = 1.166,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.249,88 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.166,67 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 120.000,00 * (0,01) / 12 = 100,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 130.000,00 * (0,01) / 12 = 108,33 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 140.000,00 * (0,01) / 12 = 116,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.166,67 * 1,00 = 1.166,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.166,67 * 1,00 = 1.166,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.166,67 * 1,00 = 1.166,67 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.166,67 * 0,30 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.166,67 * 0,30 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 1.166,67 * 0,30 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello

all'altro secondo i nomenclatori.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	8.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	12.000,00	
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	18.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 12.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 18.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 8.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,01 * 120.000,00 = 1.200,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,01 * 130.000,00 = 1.300,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 0,01 * 140.000,00 = 1.400,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	100,00	108,33	116,67
Superficie principale (S1) €/m ²	1.166,67	1.166,67	1.166,67
Superficie balconi (SUB) €/m ²	350,00	350,00	350,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	12.000,00	18.000,00	8.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	1.200,00	1.300,00	1.400,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		120.000,00		130.000,00		140.000,00
Data (DAT)	(0-20)	-2.000,00	(0-11)	-1.191,67	(0-22)	-2.566,67
Superficie principale (S1)	(39,0-97,0)	-67.666,86	(39,0-100,0)	-71.166,87	(39,0-117,0)	-91.000,26
Superficie balconi (SUB)	(8,5-16,7)	-2.870,01	(8,5-13,4)	-1.697,51	(8,5-10,0)	-525,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-4)	-12.000,00	(2-5)	-18.000,00	(2-3)	-8.000,00
Livello di Piano (LIV)	(5-1)	4.800,00	(5-3)	2.600,00	(5-2)	4.200,00
Prezzo corretto		40.263,13		40.543,96		42.108,07

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(42.108,07 - 40.263,13) * 100] / 40.263,13 = 4,58\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(40.263,13 + 40.543,96 + 42.108,07) / 3 = 40.971,72$ €.

Ala valore ricavato dal MCA vanno detrarre le somme stimate quali oneri gravanti dalle difformità urbanistiche e catastali pari a €. 5.000,00 per cui il Valore arrotondato dell'appartamento in Catania è:

€. 41.000,00 – 5.000,00 = € **36.000,00**

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Valutatore Alessandro geometra Aronica, con studio a Comiso in Via Tolomeo, 118, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, in possesso dell'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobile, in possesso della Certificazione di:

“VALUTATORE IMMOBILIARE” secondo la Norma UNI 11558/2014, certificato n. IMQ-VI-1606033, rilasciato dalla Società Accreditata IMQ;

dichiara che il presente rapporto di valutazione è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario;

ritiene con la presente relazione che si compone di n° 82 pagine di cui n° 28 pagine di allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Comiso lì 24 Luglio 2020

Il CTU
geometra Alessandro Aronica
(firmato in forma digitale)

ALLEGATI

%



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033
NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

VERBALE INIZIO OPERAZIONI

PERITALI

L'anno ottomillesimoquattrocento il giorno 9 del mese di dicembre alle ore 9.30 il sottoscritto CTU Jean. Alessandro Aronica con l'assistenza del sottoscritto fatto alle parti con PEC del 3/12/2019, si è recato in Catania nel contraddittorio sito in Via Cesare Vixante n°12 con luoghi oggetto di esenza non presenti:

d'ing. Batura da mano a disposizione le chiavi per accedere all'appartamento unita le chiavi del portone condominiale senza unire nessuno ~~per~~ in quanto nel tempo è stata cambiata la serratura.

Si è proceduti al rilievo dell'appartamento a prese varie misure ed effettuate varie fotografie, d'appartamento è in disuso costantemente da parecchi anni, indica le letture mensurate sul tavolo di proprietà appon a tutti gli utilizzi de tetti.

A questo ^{punto} avendo esaurito le dichiarazioni e dopo segnalare alle ore 10.35 si chiude

il ...
[redacted] sotto scritto

✓ VERBALE PROSEGUO OPERAZIONI PERITAMI
Lunedì 16 dicembre il giorno 16
Dicembre alle ore 9,30 così come da condog
riscu alle parti il sottoscritto si è recato
in Refuse lungo la Via Mario Luffo al civico
114 e 118, sui luoghi oggetto di cause sono
presenti:

ASTALEGALE.NET

Il sottoscritto ai luoghi è assistito per
all'Ing. Zucca a cui sono state messe a
disposizione le chiavi per accedere.
Si è proceduto ad effettuare il sopralluogo
verificando la rispondenza alle planimetrie
contestate, si sono effettuati rilievi metrici
effettuate dei fotografie e verificato
anche lo stato di manutenzione.
L'Ing. Zucca mette in evidenza al PTU
la presenza di linee posanti nella
manifattura, presenza di forte umidità

esecutive e dipendenti tali da poter usufru-
tamente effettuare lavori di manutenzione
straordinarie. Considerato che non si è
null'altro da dichiarare alle ore 11,00
si chiude il presente verbale.

Letto, confermato, sottoscritto



URGENTE



2003

242

N° 45833 del Repertorio

N. 2759 progressivo del fascicolo.

Vendita

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosessantadue

Il giorno nove giugno

In Catania, nel mio studio notarile sito come infra

Innanzi me, Greco Carlo, notaio in Catania, con lo

studio sito in via Etnea n° 299, iscritta nel Ruolo

del Distretto Notarile di Catania

Ed in presenza dei signori [redacted] o, che

mi dichiara essere nato in Catania il quindici di-

cembre millenovecentoventisette, impiegato, e [redacted]

[redacted] a, che mi dichiara essere nata in Valguar-

nera il due dicembre millenovecentoventicinque, ca-

salinga, entrambi domiciliati e residenti in Cata-

nia, testimoni idonei ai sensi di legge richiesti

a quest'atto.

Sono comparsi:

DA UNA PARTE:

(1) che mi dichia-

ra essere nato in

, domiciliato in

costruttore edile.

E DALL'ALTRA: Il signo-

che mi-

dichiara essere nato in

domiciliato in

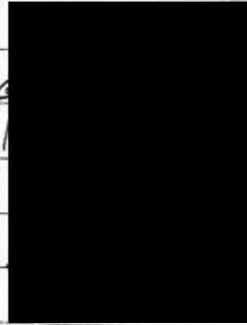
Vertical stamp: 3057, 25 GIU 1962, Cassiere, and a circular seal of the Notary Office.

2

per IL CAPO DEL ARCHIVIO
[Signature]



venditore ambulante.



Io notaio sono certo dell'identità personale dei det-
ti componenti, che dichiarano essere ben noti fra lo-
ro.

Mediante quest'atto da rimanere fra i miei originali,
il componente, *[redacted]* gni

garenzia di legge, anche per tutti i casi di evizione
e molestia, vende e trasferisce all'altro componente,

trasritto alla Cons. del

signor *[redacted]*, che in compra accetta ed

Reg. Imm. di CATANIA

acquista, i seguenti immobili facenti parte della ca-

del n. 11.7-1962

sa palazzata per civile abitazione in condominio, non

al n. 26476-1995

di lusso, di recente costruzione in Catania, in via

[Handwritten notes: a luogo in luogo, gli altri oggi detto, di via...]

Cesare Vivante numero 12, e cioè: *(2)*

[Handwritten notes: una del acquirente, del piano...]

Due appartamenti contigui fra loro, siti al quinto
piano elevato (sesta elevazione fuori terra), compo-
sti ciascuno di essi di due vani e quattro accessori
e nell'insieme confinanti: da nord con altro apparta-
mento di proprietà del venditore, da sud con la Via
Cesare Vivante, da est con vano scala con proprietà
degli aventi causa di Spoto ed altri e da ovest con
la via Cesare Vivante, salvi migliori e più esatti
confini.

Quanto venduto non è ancora allibrato nel nuovo cata-
sto edilizio urbano di Catania, facendo parte della
casa palazzata di recente costruzione sul tratto di



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033
VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

Firmato Da: ARONICA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e360044d167783ccdbd0b66b65dc2c



273

terreno edificabile censito, unitamente alle aree scoperte annesse, a pagina 15728 del nuovo catasto terreni di Catania, in ditta al venditore, foglio 22, particella 136-u, estesa are 4.88.=

La presente vendita procede con ogni altro aggregato accessorio, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, nonchè con la proporzionale proprietà in condominio del portone, dell'androne, della scala, dell'ascensore con i locali e le macchine al suo servizio, della guardiola e dei locali per l'abitazione del portiere e di quant'altro di uso e godimento comune per consuetudine, per la situazione dei luoghi e per le norme di legge in materia di condominio degli edifici.

I venduti immobili sono dotati di impianto idrico alimentato da acqua potabile proveniente da un recipiente per ciascun appartamento e di sua esclusiva proprietà, ciascuno avente la capacità di litri trecento circa, collocati nel vano condominiale vasche sotto tetto, accessibile per la ispezione e manutenzione con una scaletta in ferro partente dal pianerottolo del piano attico.

(8) *da rendere
capitale*

Viene costituita a favore dei venduti immobili ed a carico delle restanti unità dell'edificio, la servitù attiva di sciorinare biancheria dal ballatoio allo

4
CAPO DELL'ARCHIVO



stesso livello dei venduti appartamenti, che guarda
sull'area del cortile dell'edificio.

E', però, esclusa dall'odierna vendita l'area edificabile sopra il piano di copertura dell'edificio. Su tale area l'ing. Reitano Agatino Pietro potrà costruire in ogni tempo, con il solo preavviso di quindici giorni ai comproprietari, senza pagare prezzo e neanche la indennità prevista dall'articolo millecentoventisette del Codice Civile. Egli è solo obbligato a trasferire sul piano di copertura della sopraelevazione tutte le opere già esistenti di proprietà e di uso comune, ed anche quelle di proprietà individuale, con gli adattamenti tecnici che verranno resi necessari dalla nuova ubicazione, anche nel quadro delle leggi e dei regolamenti vigenti, lasciando, però, in ogni caso impregiudicata la funzionalità.

Il venditore dichiara e garentisce che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà per averne curata la costruzione in proprio, unitamente all'intera casa palazzata di cui fa parte, sul tratto di terreno edificabile acquistato da potere dei signor D'Amico prof. Salvatore fu Eduardo, nato in Catania il 18 febbraio 1913, D'Amico avv° Sebastiano fu Eduardo, nato in Catania il giorno 8 aprile 1917, e D'Amico Giuseppina fu Eduardo, nata in Catania il 29 ottobre 1914, in virtù

244

virtù dell'atto di vendita rogato il ventuno dicembre
millenovecentocinquantanove dal notaio Ciancico Giu-
seppe da Catania, registrato al numero 5693.

Il venditore dichiara, infine, e garantisce che detto
venduto immobile è franco e libero da pesi, oneri,
servitù, canoni, iscrizioni e trascrizioni comunque
pregiudizievoli, tranne per quanto riguarda una sola
ipoteca a favore dello spett. Credito Fondiario Sardon
Soc. p. Az., sedente in Roma, via Nazionale n° 60 e
contro di esso venditore, nascente dal contratto con-
dizionato di mutuo tre ottobre millenovecentosessanta
in notar Ciancico Giuseppe da Catania, registrato al
numero 3605, assicurata per complessive lire settan-
tacinquemilioni presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Catania il sei ottobre millenovecento-
sessanta, ai numeri 30272 di ordine e 1887 particola-
re, con conseguenziale trascrizione di patti sempre
in data 6 ottobre 1960, numeri 30273 di ordine e
24426 particolare, ed in conseguenza del contratto
definitivo di mutuo ventisette febbraio millenovecento-
sessantuno, notar Ciancico da Catania, registrato al
n° 9831, e del successivo contratto definitivo di
mutuo con frazionamento di ipoteca ventuno febbraio
millenovecentosessantadue notar Ciancico da Catania,
registrato al n° 1287, gravante su quanto come sopra

6

IL CAPO DEL ARCHIVO



venduto per la sorte capitale di lire duemilioni sei-
centosettantamila, garentito da ipoteca di complessi-
ve lire quattromilioni cinquantamila, di cui si dirà
qui di seguito.

Il venditore infine presta le garenzie di cui all'arti-
colo millesecientosessantatove del Codice Civile.

A maggior chiarimento le parti dichiarano che quanto
oggi venduto è così descritto nell'atto ⁽⁴⁾ condizi defi-
nitivo di mutuo con frazionamento di ipoteca sopra
citato del 21 febbraio 1962, notar Ciancico da Cata-
nia, registrato al n° 1287: "appartamento composto di
tre camere, salone e servizi, con annessi lavatoio
indipendente, sito al quinto piano, distinto attual-
mente con il numero interno ventidue, avente ingresso
dalla porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo
dalla scala".

Il prezzo della presente vendita si è convenuto ed è
stato accettato aleatoriamente ed a corpo e fuori sti-
ma o misura in complessive lire quattromilioni quattro-
centomila.

4 470.000

Di detto prezzo in quanto a lire un milione ottocento ⁽⁵⁾
trentamila sono state pagate prima d'ora ed in denaro
contante dall'acquirente, signor _____ e,
al venditore, _____ il _____
quale dichiara di averle ricevute e, pertanto, ne rilas-

245

scia con il presente quietanza al solvente.

In quanto alle restanti lire duemilioni seicentose-
tantamila vengono pagate mediante acollo da parte
dell'acquirente, signor Caramanna Salvatore, del de-
bito di pari importo verso lo spett. Credito Fondia-
rio Sardo, S.p.A., sedente in Roma, via Nazionale n°
60, garentito da ipoteca per complessive lire quattro-
milioni cinquantamila, gravante su quanto oggi acqui-
stato da esso signor Caramanna, nascente dagli atti
condizionato e definitivi di mutuo sopra citati, ro-
gati dal notaio Ciancico Giuseppe da Catania e dei
quali, l'acquirente dichiara di avere preso a tutti
gli effetti legale scienza.

Di tal che il _____ si obbliga di pagare
le relative semestralità di ammortamento del predet-
to mutuo fondiario alle epoche e con le modalità tut-
te a suo tempo stipulati dal venditore con lo spett.
Credito Fondiario Sardo, S.p.A., in virtù dei sopra
citati atti, sollevando _____ da ogni e qual-
siasi responsabilità al riguardo.

Conseguentemente alla fatta vendita e all'avvenuto
regolamento, del prezzo, _____ si spoglia di
ogni diritto ed azione a lui spettanti su quanto come
sopra venduto e ne investe e surroga l'acquirente,
signor _____, il quale da oggi in poi potrà go-

8
IL CAPO ARCHIVIO

derne e disporne da libero ed assoluto proprietario, in uno con il possesso legale e materiale e la percezione dei frutti.

Le parti dichiarano che fra di loro non vi sono rapporti di parentela e che rinunziano alla eventuale ipoteca legale.

Le spese di quest'atto e conseguenziali a carico dell'acquirente, signor Caramanna.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali tutte previste per le nuove costruzioni edilizie dalle Leggi della Regione Siciliana 28 aprile 1954 n° 11, 18 ottobre 1954 n° 37, 29 luglio

1957 n° 46 e 12 novembre 1959 n° 29, ai cui fini hanno stipulato quest'atto. A tale uopo dichiarano che

il venduto immobile non ha le caratteristiche di lusso e la costruzione venne iniziata nel mese di febbraio 1960; che il presente è il primo trasferimento

a titolo oneroso che avviene entro l'anno dalla abitabilità decorrente dal 13 giugno 1961: il tutto come

sarà dimostrato in sede di registrazione del presente atto mediante esibizione dei relativi documenti

richiesti, in assenza dell'interessato, ing. Reitano, dalla di lui moglie, signora [REDACTED].

Dichiarano infine le parti di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali tutte sul credito fondiario previste



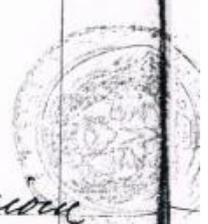
246

viste dal testo unico approvato con R.D. 16 luglio 1905, n° 646, e dalle leggi e regolamenti successivi che disciplinano la materia, ai quali fanno espresso riferimento, dovendosi quest'atto anche con tali disposizioni di legge intendere strettamente connesso. Io notaio ricevo quest'atto che pubblico con lettura a chiara voce da me datane in presenza dei testimoni ai componenti, i quali, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Quest'atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia ed a mia direzione, consta di tre fogli ed occupa le prime otto pagine e la parte che si vede scritta nella presente.

(1) Al capo 1° della 1ª pagina, dopo la parola «Oggetto» si è aggiunta la parola «Presto».

(2) Ai numeri 13° - 14° - 15° - 16° - 17° - 18° - 19° della 2ª pagina, dopo la parola: «e» si sono cancellate cinque parole inizianti con la parola: «e» e sostituendo con la parola «vanno» e si sono aggiunte le seguenti parole: «sugliolo via Puffalouca, già denominata via Raspolles, e cioè: Due appartamenti conosciuti per loro, siti al



quinto piano elevato (sesta elevazione
quartiera), composti, ciascuno di
essi, di due vani e quattro accessori
e nell'insieme comprendenti: da
nord con altro appartamento di pro-
prietà Guarnier Agati, da sud con
area del sottile del piano terra,
da est con il piano sottile della

(3) Ai rig. 200. 210 - 220 della 3^a pagina
dopo la parola «manutenzione»
si sono cancellate quattro parole
inizianti con la parola «con» e tre
terminanti con la parola «adesso» e
si sono aggiunte le seguenti paro-
le: «attraverso l'abrogazione del pa-
tente»

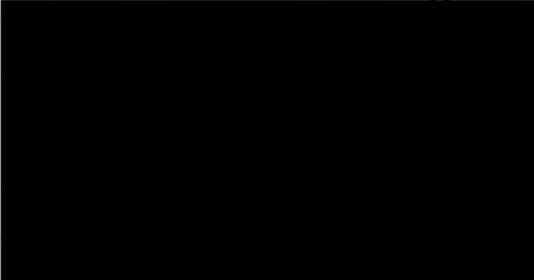
(4) Al rig. 200 della 5^a pagina, dopo la
parola «adesso» si è cancellata la pa-
rola «condizi».

(5) Ai rig. 210 - 220 della 5^a pagina, dopo la
parola «restano» si è cancellata
la parola «ottocentoventiquattro» e
si è aggiunta la parola «sedecento-
ventiquattro».

Sono cancellate parole cancellate e

277

...unque possibile ... di ...
ed a ... direzione, che ho letto per
... i ... ai ...
che l'approvano.

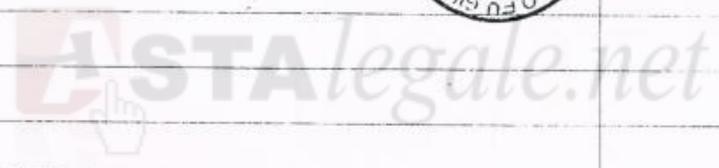


SPECIFICI

Carta bollata	L. 900
Scrittura	100
Reportage	80
Onorario	22.080
Copia ...	1.300
Copia ...	1.300
Tassa ...	2.460
Accesso ...	
Legalizzazione	
Totale	L. 30820



Aronica



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033
NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014



Archivio Notarile Distrettuale Catania

Copia

La presente copia fotostatica, composta di numero 12 (Dato...)
facciate, è conforme all'originale esistente presso questo Ufficio.

Si rilascia a richiesta del Sig. [REDACTED]

In carta Wrens per uso Al sensi dell'art.18 del d.P.R. 30-05-2002 N° 115..

Catania - 9 LUG. 2020



Bolletta n. 2000
del - 9 LUG. 2020
Euro: 60,00 (Senale/d)

DO...
VIA... N. 195
95130 CATANIA - TEL. 229299

N. 26261 di Repertorio N. 1668 di Raccolta

V E N D I T A
REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Catania
il 29-12-1972 al n. 70

L'anno millenovecentosettantasei.

Il giorno ventuno dicembre.

In Catania, nel mio studio sito in Via Stes n. 295.

Avanti a me dr. Concetta Nicosia, Notaio in Catania,

iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto

di detta Città, non assistito dai testi per aver-

vi gli infrascripti convenenti, che hanno i requisiti

di legge, d'accordo fra loro e con il mio consen-

so, rinunziato.

Sono presenti:

Il sig. _____, venditore ambulante,

nato _____, quivi domiciliato

in _____
i comuni Isonzo, Rivello, S. Maria, S. Stefano e S. Vito

di Cava d'Agosta il 20 gennaio 1972, e Agosta (Cava
d'Agosta), in epoca, nata a Ragusa il 20 settembre

1970, domiciliati entrambi a Ragusa, Via G. Battis-
ta (diurna n. 192), i quali dichiarano di interveni-

re al presente in nome e per conto della loro figlia
minore _____



re di Régua con provvedimento dell'8 novembre 1976
che in copia autentica, previa lettura da me Notaio
distante ai comparanti, al presente si allega sotto
la lettera "A".

La sig.ra _____ studentessa, nata _____
(1) _____
ivi domiciliata _____

Detti comparanti, della cui identità personale io
Notaio sono certo, mi richiedono per quest'atto, in
forza del quale il sig. _____ con
ogni garanzia di legge, vende e trasferisce, con
ogni accessorio, pertinenza, servizio e diritto in-
rente, alle sig. _____

le quali indivisamente ed in parti uguali
fra loro, in compra accettano, la sig.ra _____
nata personalmente e la sig.ra _____

a mezzo dei suoi genitori come sopra autorizzate,
la piena proprietà del seguente immobile:

appartamento di un vano e servizi sito al quinto
piano dell'edificio condominiale in Catania, Via
C. Vivante n. 12, con annessa lavanderia che si tro-
va nel ballatoio cui si accede dal corridoio comu-
ne; confinante con detta Via, con proprietà _____
(1) _____, con il corridoio condominiale e con appartamen-
to del sig. _____ e precisamente tutto quanto

2

(3)
risulta dalla planimetria che, previa misura e sot-
toscrizioni delle parti e di me Notario, al presente
si allega sotto la lettera "B",
Dette unità immobiliare fa parte dell'articolo 53569
in ditte al venditore, p.lla 437/29, di cui è parte
ctg. 8/3, cl. 6, consistenza dell'intero vani 3,5,
rendite dell'intero L. 1232, da volturare alle com-
pratrici come risulta dalla pianta planimetrica re-
datta sul modello B del geometra Scinto Salvatore
che sono state allegare alla domanda di voltura n.
2366 del 14 luglio 1976 dipendente dell'atto
di vendita a mio rogito del 30 marzo 1976, rogito
del 13 aprile 1976 al n. 6091 in forza del
quale la rimanente parte di detta particella fu ven-
duta al sig. [REDACTED].
È compresa nella vendita la proprietà esclusiva di
una vasca da litri 300 per l'acqua sito nel vano con
dominiale di [REDACTED] parti dell'edificio comuni per
legge, per la situazione dei luoghi o per destinazio-
ne del costruttore.
Si precisa che il corpo venduto rappresenta mill. 13,
51 della tabella A, mill. 21,99 della tabella B e
mill. 24,07 della Tabella "C".
Dichiarano le parti che l'immobile stesso viene tra-
sferito con tutti gli obblighi, le facoltà e le...

3

vità attive e passive inerenti e in particolare nascenti dall'atto di vendita Netar C. Greco di Catania del 9 giugno 1962, rogato al n. 12403, in forza del quale l'immobile stesso pervenne al venditore e del cui contenuto i compratori in proprio e nel nome si dichiarano perfettamente a conoscenza.

Dichiara e garantisce il venditore che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero ed esente da ipoteche, oneri, trascrizioni ed altri vincoli pregiudizievoli, salvo una iscrizione ipotecaria in corso di cancellazione e scritta a garanzia di un mutuo fondiario già estinto.

La presente vendita viene consentita ed accettata a corpo e per il prezzo di lire seimilioni (L.6.000.000), il quale prezzo viene pagato in metà ciascuno dalle due parti compratrici in proprio e nel nome del venditore che ne rilascia quietanza, trasferendo loro la proprietà ed il legale e materiale possesso di quanto venduto.

Le parti rinunziano a qualsiasi ipoteca legale e dichiarano, ai fini fiscali che fra il venditore e le compratrici non esiste parentela.

Io Notaio richiesto ho ricevuto quest'atto che ho letto ai componenti, i quali lo approvano e lo sottoscrivono.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e a mano da me Notaio sulle quattro pagine di un foglio e fin qui della prima di altro foglio aggiunto.

██████████; ██████████; ██████████;
██████████: Notaio Concetta Micosia.

Postille: al segno (1), "21" si sostituisce con "24"; al segno (2), si aggiunge: "e precisamente quella confinante ad ovest con il corpo scala"; al segno (3), la parola "dalla" si sostituisce con le parole: "delimitato in rosso sulla "; al segno (4), si aggiunge: "nonchè la proporzionale comproprietà".

Postille di copia.

Copia conforme all'originale e ai suoi allegati di lettere "A" e "B" per speciali fini.

Catania, trenta, gennaio 1960, stantamente.

[Handwritten signature]




COMUNE DI CATANIA

Categoria
Classe
Fascicolo

Provvedimento del Sindaco

Provvedimento N. 315

Emesso in data 11. Marzo 1960

OGGETTO:
Approvazione progetti edilizi di proprietà di diversi.

IL SINDACO

Dimostrazione della disponibilità dei fondi

Visti i progetti presentati dagli interessati ed in conformità al parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23/2/1960

Bilancio 195 Competenza
Art. Lett. Spese per

= A P P R O V A =

Somma stanziata	{	L.	
Aggiunta per storni	{	L.	
		L.	
Dedotta per storni	{	L.	
		L.	
Impegni assunti	{	L.	
Fondo disponibile	{	L.	

1°) il progetto variante per l'immobile sito in via Nuova di P.R., di proprietà del Sig. Messina Salvatore.

2°) il progetto per sopralzo in via Reitano, di proprietà della Sig.ra F. [redacted].

3°) il progetto per nuova costruzione in via Iacopo Lo Verde, di proprietà dei Sigg.ri [redacted].

4°) il progetto per sopralzo in via Mirabella ang.Colomba, di proprietà del Sig. Di [redacted].

5°) il progetto per ampliamento in via M. R.Imbriani, di proprietà del Sig. [redacted].

6°) le varianti al progetto per l'edificio sito in via Cesare Vivante, di proprietà del Sig. [redacted].

7°) il progetto per sopralzo in Via Etnea, di proprietà del Sig. [redacted].

8°) il progetto per completamento e restauro in via De Cristofaro, di proprietà del Signor [redacted].

Visto ed iscritto a N.
de art. lett. nel
partitativo uscita di competenza l'impegno di L.

Addi 195
IL RAGIONIERE GENERALE

RIPARTIZIONE

Prot. N. 15184/18 del

Il Compilatore

UFFICIO LL. PP. Visto:
Il Capo Ripartizione IL CAPO DIVISIONE L'Assessore

SEGRETARIA GENERALE

N. 550 Reg. M. P. del 11.3/1960

VISTO:



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033
NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014

[redacted], tenuto conto che tutti gli edifici adiacenti sono in margine.

id. pub.
14/4 del 1964
altum

9°) il progetto per nuova costruzione in via C. Vivante ang. Raspa-
gliesi, di proprietà della Sig.ra [redacted] in deroga al rappor-
to di copertura risultante dal parere d'ufficio.

10°) il progetto per sopralzo in via Costa, di proprietà del Signor
[redacted], sub condizione che il prospetto sulla via Costa venga orga-
nizzato rispettando l'asse di simmetria verticale sul portone d'ingres-
so; cioè collegando soltanto due balconi.

11°) la variante al progetto per l'immobile sito in via Grasso Fi-
nocchiaro, di proprietà dei Sigg.ri [redacted],
sub condizione che la porta del vano a piano terra sia trasformata in
finestra.

12°) il progetto per nuova costruzione in via Eleonora d'Angiò, di
proprietà del Sig. [redacted], limitatamente all'altezza massima di
ml.17,00 (piano terra e quattro piani in elevazione)

E ciò con avvertimento che non si potrà iniziare qualsiasi lavoro
relativo a fondazioni, costruzioni e ricostruzioni senza che siano fis-
sati sopralluogo dell'apposito funzionario tecnico del Comune, gli allin-
neamenti e le livellette stradali e senza che sia rilasciato verbale di
assegno di linea e di livello e che ottenuto il nulla osta relativo, i
proprietari suddetti dovranno provvedersi di copia del detto verbale,
del provvedimento del Sindaco e del disegno, per evitare che sia eleva-
ta contravvenzione a loro carico.-

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



COMUNE DI CATANIA

Provvedimento del Sindaco

Categoria
Classe
Esercizio

Provvedimento N. 448

Emesso in data 20 APR 1961

OGGETTO:
Approvazione progetti edili-
ci di proprietà di diversi.

IL SINDACO

Dimostrazione
della disponibilità dei fondi

Visti i progetti presentati dagli interes-
sati ed in conformità al parere favorevole
espresso dalla Commissione Edilizia nella sedu-
ta del 21/2/1961

Bilancio 196 Competenza
Art. Lett. Spese per

= APPROVA =

Somma stanziata	L.	
Aggiunta per storni	L.	
Dedotta per storni	L.	
Impegni assunti	L.	
Fondo disponibile	L.	

1°) il progetto per modifica immobile si-
to in via Mirko, di proprietà dei Sigg. XXXXXXXXXX

2°) il progetto per variante int. immobile
sito in via C. Vivante, di proprietà della Sig. a
XXXXXXXXXX, a condizione che le botteghe
su via Raspagliese non vengano trasformate in
abitazione.-

Visto ed iscritto a N.
de art. lett. nel
partitario uscita di competenza l'impegno
di L.

Addi 196

IL RAGIONIERE GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

RIPARTIZIONE

Prot. N. 448/1961 del

Il Compilatore

Visto:
Il Capo Ripartizione, PP. L' Assessore
IL CAPO DIVISIONE

SEGRETERIA GENERALE

Reg. M. P. del

VISTO:

14 APR 1961



tip. la celere - c. 5000 - 14-1-1960

IMQ
NORMA UNI
11558 : 2014

Alessandro Aronica - N. Certificato IMQ-VI-1606033
VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

COMUNE DI CATANIA

I^a REPARTIZIONE - DIVISIONE I^a

SERV. AMMINISTRATIVI IGIENE E SANITA'

IL SINDACO

Vista la domanda datata 13 giugno 1961 della sig.ra
Sennapioco Maria tendente ad ottenere il certificato
di abitabilità per la casa di nuova costruzione sita
in Catania Via C.Vivante angolo Via Raspagliesi il cui
progetto venne approvato con provvedimento del 14 marzo
1960 e 20 aprile 1961;

Vista l'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie appro-
vate con R.D. 27 luglio 1934 n.1269;

Letto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario
Direttore dell'Ufficio Igiene e Sanità e dell'Ing. Cas-
pe dell'Ufficio Tecnico Comunale espresso il 14 settem-
bre 1961;

Vista la ricevuta di pagamento della tassa di con-
cessione governativa per abitabilità datata 6 dicem-
bre 1961.

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità ai fini igienici e legali, della casa
di nuova costruzione sita in Catania Via C.Vivante
angolo Via Raspagliesi composta da:

Due botteghe al piano terra ciascuna di due vani e
due accessori (anticesso) cesso);

./.

Due botteghe al piano terra, ciascuna di un vano e due accessori (antiscopa-cassa);

Due botteghe al piano terra di due vani e quattro accessori (due antiscopa-due cassa);

Un appartamento al piano terra di due vani e cinque accessori (ingresso-disciplinato-cucina-cassa con bagno-lavanderia);

Due appartamenti di cui due al primo, due al secondo, tre al terzo, uno al quarto e uno al quinto piano, ciascuno di tre vani e quattro accessori (ingresso-disciplinato-cassa con bagno-cucina) e lavanderia sui ballatoi;

Due appartamenti di cui due al primo, due al secondo, uno al quarto e uno al quinto, ciascuno di quattro vani e quattro accessori (ingresso-disciplinato-cassa con bagno-cucina) e lavanderia sui ballatoi;

Due appartamenti di cui due al terzo, tre al quarto e tre al quinto piano, ciascuno di due vani e quattro accessori (ingresso-disciplinato-cassa con bagno-cucina) e lavanderia sui ballatoi;

Un appartamento al sesto piano di quattro vani e sei accessori (ingresso-corridero-cucina-cassa con bagno-cassa, con doccia-lavanderia);

Un appartamento al sesto piano ad uso portineria, di un vano e tre accessori (ingresso-cucina-tinello-cassa);

so con bagno) e lavanderia in terrazza.

L'abitabilità decorre dal tredici giugno millenovecentosessantuno.

Fanno parte della costruzione al piano terra un grande vano da adibire ad uso deposito e un vano ad uso autorimesse.

Catania 12 dicembre 1961

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



CE. 21.2.561 di n. 20-4-561. n. 78,
a condizione che lo Stato sia in via di
non vengono trasformate in abitazioni

109
960

VARIANTE

(unica presente)

CASA AD APPARTAMENTI MINIMI

IN VIA C. VIVANTE ANG. VIA RASPAGLIESI .

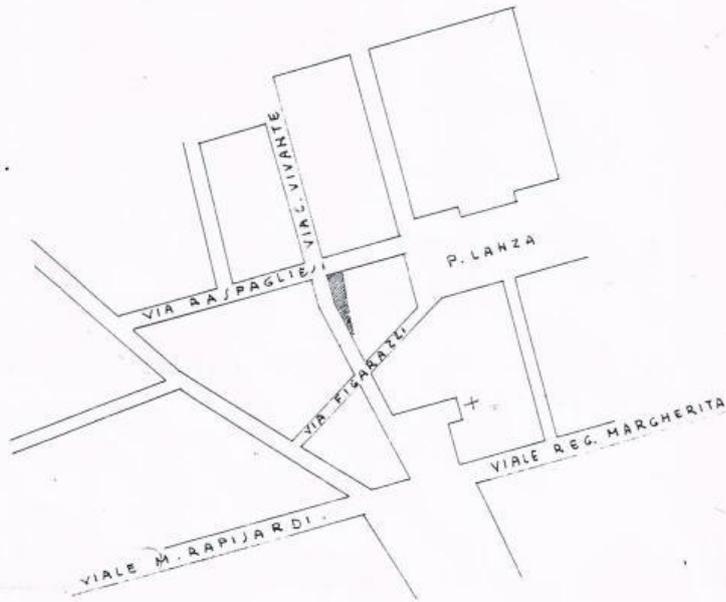
PROPRIETARIA :



PROGETTISTA : STUDIO ARCHITETTI LEONE .

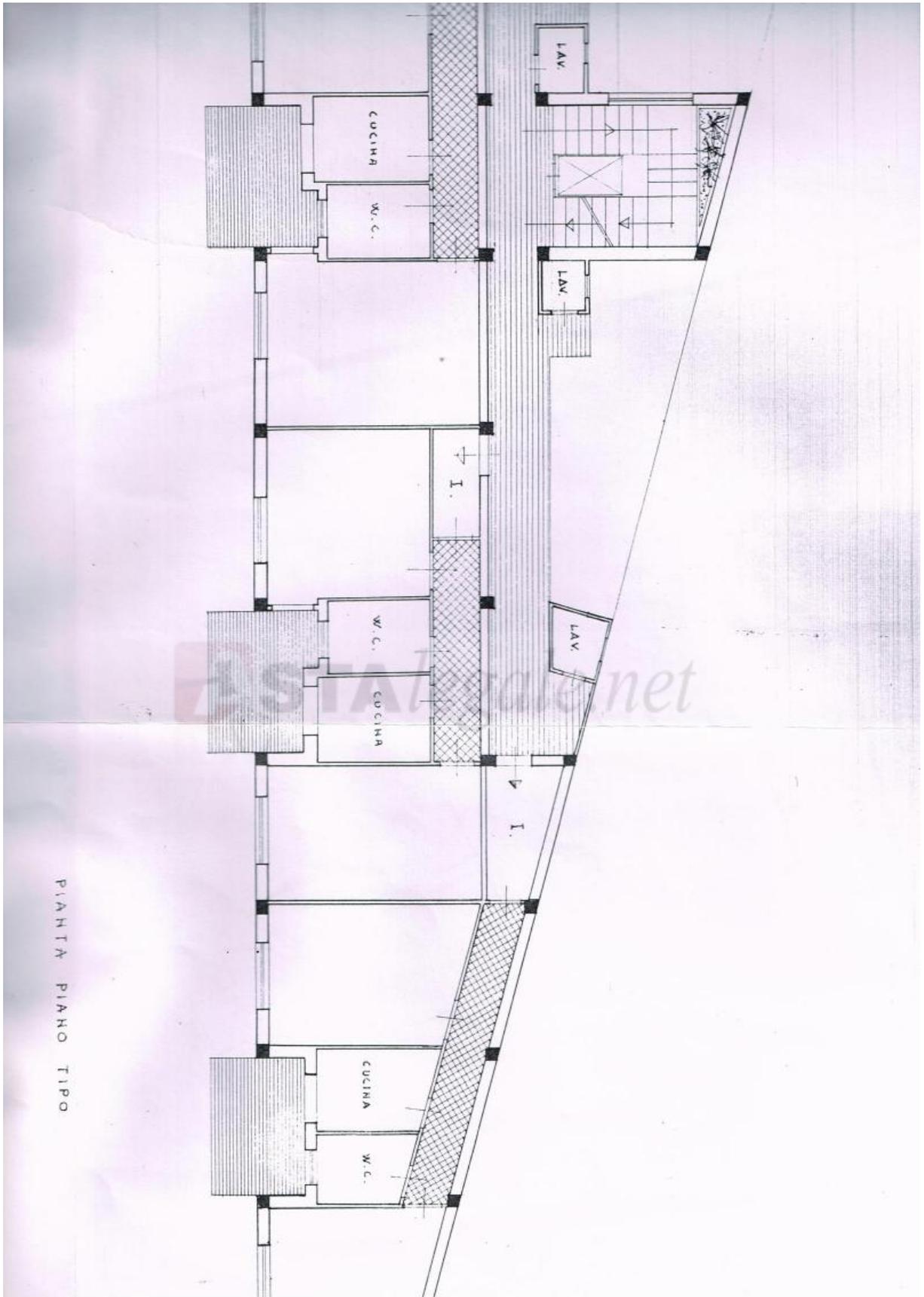
A. Vesicoleau

ASTAlegale.net



Alessandro Aronica - N.Certificato IMQ-VI-1606033

NORMA UNI VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza
11558 : 2014



PIANTA PIANO TIPO