
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Relazione Definitiva di CTU del Dott. Ing. Presti Maria Paola, nella causa 17007/2014 R.G. promossa da

Fallimento [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Mascagni 12
95131 - Mascalucia (CT)
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Agostino De Cosmi 6
95123 - Catania (CT)
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Carducci 31 interno 1
37129 - Verona (VR)
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via San Michele 4
95131 - Catania (CT)
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Engerwitzdorfer Strasse 37/2
4209 - Engerwitzdorf (Ob)
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Via Pablo Neruda 3G
95037 - San Giovanni la Punta (CT)

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Volturmo 11 interno 1
00053 - Civitavecchia (RM)

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	12
Descrizione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	12
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	15
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	16
Titolarità.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	16
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	18
Consistenza	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	19
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	20
Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	20
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	21
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	22
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	22

Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	28
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	29
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile.....	30
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T.....	30
Lotto 2.....	31
Descrizione.....	31
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	31
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	32
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T.....	33
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	34
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	35
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	37
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	37
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T.....	38
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	38
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	38
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2.....	38
Titolarità.....	38
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	38
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	40
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T.....	40
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	40

Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	40
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	40
Consistenza	41
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	41
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	41
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T	41
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	42
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	42
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	42
Dati Catastali.....	43
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	43
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	43
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T	43
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	44
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	44
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	45
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	45
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T	45
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	45
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	45
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	46
Stato di occupazione.....	46
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	46
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	46
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T	46
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	46
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	46
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	46
Provenienze Ventennali.....	47

Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	47
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	47
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T.....	47
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	47
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	47
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	47
Formalità pregiudizievoli.....	47
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	47
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	48
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T.....	48
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	48
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	48
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	48
Normativa urbanistica.....	48
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	48
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	49
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T.....	49
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	49
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	49
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	49
Regolarità edilizia.....	50
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T.....	50
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T.....	50
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T.....	50
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T.....	50
Bene N° 7 - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T.....	51
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2	51
Lotto 3	52
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità.....	53

Consistenza	54
Dati Catastali.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	57
Lotto 4	58
Descrizione.....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità.....	60
Consistenza	62
Dati Catastali.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione.....	64
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli.....	64
Normativa urbanistica.....	64
Regolarità edilizia.....	65
Stima	66
Lotto 1 € 60.894	66
Lotto 2 € 60.568	70
Lotto 3 € 61.516	78
Lotto 4 € 60.120	80
Riserve e particolarità da segnalare	84
DATI DI SINTESI.....	85
ELENCO ALLEGATI	87

INCARICO

All'udienza del 13/12/2021, la sottoscritta Dott. Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, cell 338 8088876, veniva nominata CTU, accettazione di incarico e giuramento ex art 193 c.p.c. al deposito telematico della presente Relazione Definitiva di CTU.

PREMESSA

I beni oggetto di CTU sono costituiti dai seguenti immobili la cui impronta è indicata in nero nell'immagine che segue. La stessa immagine riporta gli immobili posti al piano terra e il giardino di cui alla Particella 3202 (Bene 10). Gli immobili di cui al Bene 9 non sono indicati nell'immagine in quanto insistenti nei piani S1 e S2:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T
- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T
- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T
- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T
- **Bene N° 6** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T
- **Bene N° 7** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M3, piano T-1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/H, piano S1-S2
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2

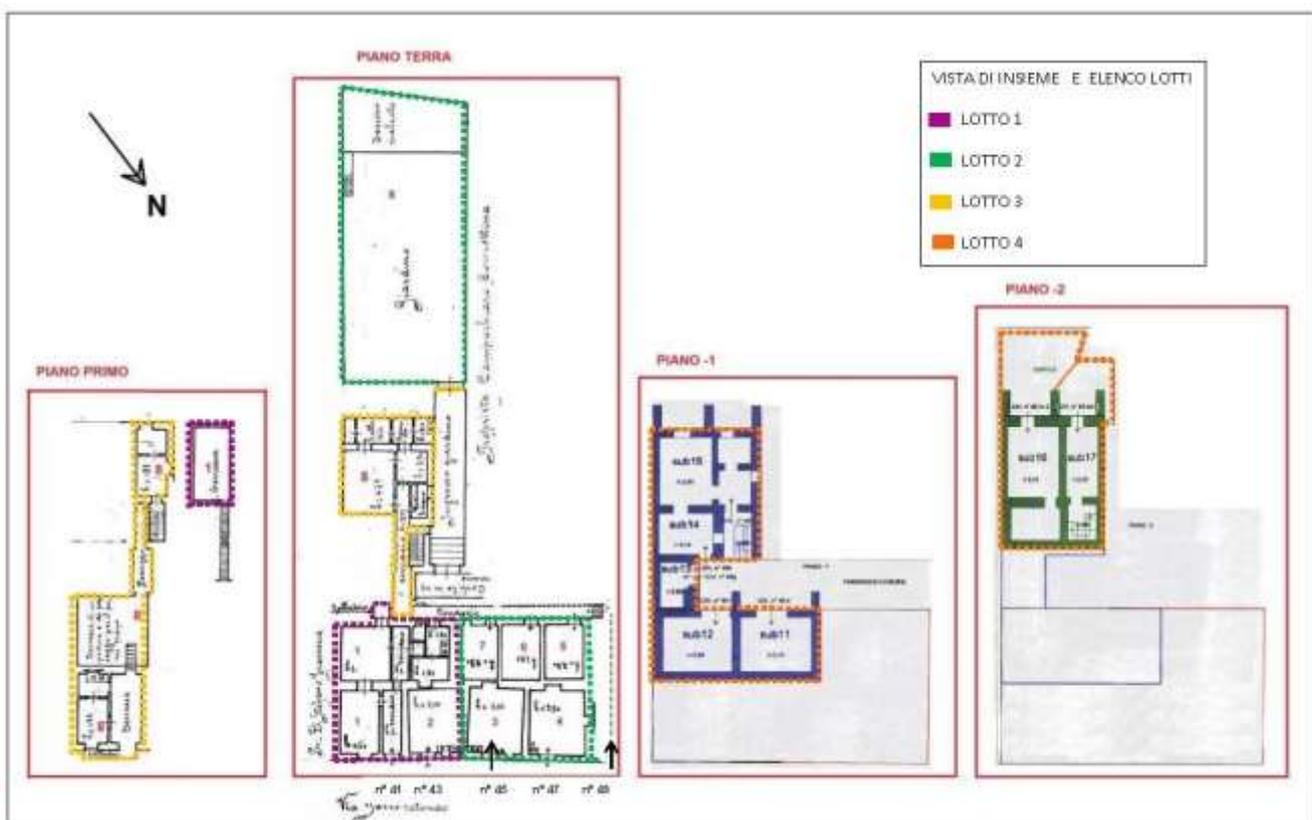


Il CTU ha inteso di procedere alla stima degli immobili costituendo più lotti, per formare cespiti autonomi (anche se con servitù di passaggio) e appetibili al mercato in caso di vendita. Diversamente l'eccessiva polverizzazione dei lotti porterebbe a una minore appetibilità di alcuni (i subalterni che si affacciano sul giardino interno) rispetto ad altri. Si risponde al quesito m. del Giudice.

I lotti sono stati predisposti per formare compendi immobiliari e addivenire ad un progetto di divisione in natura. In quest'ottica il CTU ha inteso accorpare gli immobili per formare appartamenti/unità immobiliari dotati dei servizi e locali accessori necessari all'uso residenziale. Ogni lotto proposto è composto da un appartamento di piccola-media dimensione, in cui è contraddistinto il tipo edilizio della zona in cui ricadono (aggregati di case terrane monocellulari e case terrane sopraelevate). Con tale suddivisione si intende fare un progetto di divisione che prevede l'autonomo godimento degli immobili appartenenti a ciascun lotto e conseguentemente una maggiore appetibilità in caso di vendita del cespite e una equa assegnazione agli attuali comproprietari.

Il CTU ha individuato n. 4 Lotti, omogenei in termini di valore di mercato, e corrispondenti ciascuno alla quota pignorata: 1/4 dell'intero. Ritiene che questi per il principio di incomoda divisibilità non si possano ulteriormente suddividere (a meno del solo Lotto 2 come spiegato a pagina 86). Tale divisione prevede che il Sub 8 sia frazionato e che venga creato un nuovo Subalterno (Terreno). Si risponde al quesito p. del Giudice.

In risposta al quesito del Giudice con riguardo a segnalare ogni altra circostanza utile ai fini del decidere, il CTU segnala al Giudice che il Convenuto ██████████ ██████████ CF ██████████ ha dichiarato di voler rinunciare all'eredità della madre (██████████ ██████████, moglie di ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████) per sé e per i suoi figli allora minorenni, con dichiarazione di rinuncia di eredità del 19.12.2008 presentata presso il Tribunale di Catania Sezione distaccata di Mascali rep 1244, registrata a Catania il 13.01.2009 al n. 139 e successivamente autorizzata ex art 302 C.C. presso la Volontaria Giurisdizione del Tribunale Civile e Penale di Verona il 27.08.2013 con RGVG n. 5062.2013. Come da documentazione inviata al CTU per e-mail dallo stesso ██████████ ██████████ E che tale rinuncia non risulta trascritta, come si evince dalle Ispezioni Ipotecarie per immobile (*Allegati 7 e 8* alla presente Relazione).



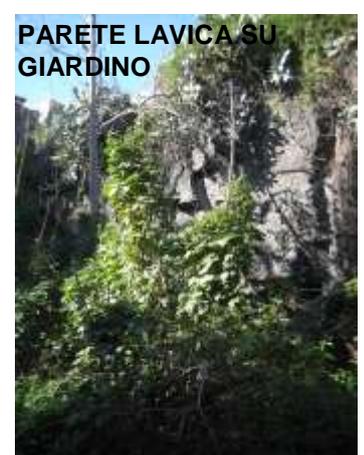
Le operazioni peritali hanno avuto luogo in data 29.01.2022. Tutti i convenuti sono stati raggiunti da comunicazione scritta inviata per raccomandata A/R e Posta 1 agli indirizzi di residenza dei convenuti (*Allegato 4*) ad eccezione del Convenuto ██████████ ██████████ che è rappresentato dall'Avv. Vincenzo Gueli, cui il CTU ha inviato la comunicazione via PEC. Non sono stati nominati Consulenti Tecnici di Parte sino all'inizio delle operazioni peritali.

Gli immobili oggetto di CTU sono stati resi disponibili all'accesso dal Sig. ██████████ estraneo al procedimento e proprietario dell'adiacente immobile che ha ingresso comune con quelli oggetto di CTU su Via Pozzo Rotondo n. 49.

In sede di sopralluogo cui era presente il solo Avv. Vincenzo Gueli, non sono stati nominati CTP. Il CTU ha redatto regolare verbale di sopralluogo (*Allegato 9*). Il CTU non ha avuto accesso ai seguenti locali:

- 1) terrazza scoperta pertinenza del Sub 1 (in quanto unicamente accessibile da scala esterna in ferro fortemente ossidata e per questo molto pericolosa),
- 2) locale residenziale di cui al Sub 7 (non agibile in quanto piano di calpestio e copertura alla data del sopralluogo risultavano crollati),
- 3) terrazza scoperta di accesso a locali chiusi e locali chiusi di cui al Sub 8, posti al piano primo e prospettanti su Via Pozzo Rotondo (non agibili in quanto molto vetusti e ammalorati).

Il CTU allega documentazione fotografica esterna e interna prodotta come file esterni alla Relazione e risalenti alla data del sopralluogo effettuato il 29.01.2022 e ha acquisito e allegato le planimetrie catastali, estratte in data 04.01.2022 oltre che le visure di ogni immobile, in risposta al quesito n. del mandato del Giudice.





LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3



LOTTO 4

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 1. Occupa il solo piano terra e ha due ingressi: il principale su Via Pozzo Rotondo n. 41 e il secondario sul ballatoio comune retrostante l'immobile. A tale ballatoio comune si accede dal civico 49 della stessa via tramite portone di ingresso comune.

L'immobile di categoria catastale A/3, Abitazioni di tipo economico, ha struttura portante in muratura di pietra lavica e tramezzi interni in laterizi. Confina superiormente e per tutta la sua superficie con terrazze e immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 8 (piano primo). E inferiormente con due immobili della stessa proprietà e di cui ai Sub 11 e Sub 12 (entrambi al piano S1).

Alla data del sopralluogo, 29.01.2022, presentava finiture alle pareti e ai soffitti, in scadente stato di conservazione, e infissi alle pareti esterne (porte di ingresso in ferro, porte e finestre esterne in legno e scuri in legno). Erano presenti anche impianto idrico-sanitario e elettrico.

Della superficie netta totale di 60mq, cui si aggiungono 16mq di terrazza posto al piano primo di immobile stessa proprietà e censito al Sub 8, ha la seguente distribuzione in pianta:

- ingresso-corridoio su Via Pozzo Rotondo n. 41 di altezza utile 4,60m
- adiacente vano letto con finestra su Via Pozzo Rotondo di altezza utile 4,60m e superficie utile 15mq
- corridoio con uscita su retrostante ballatoio comune di altezza utile 3m
- locale pranzo con porta esterna e balcone di altezza utile 3m
- disimpegno di accesso ai locali di servizio: WC, cucina e lavanderia
- WC con finestra adiacente alla uscita su ballatoio comune della superficie utile di 2mq e altezza utile 2,77m
- locale lavanderia con finestra adiacente al locale WC di 4mq e altezza utile 2,75m
- locale cucina di superficie utile di 6mq e altezza utile 2,77m. Alla data del sopralluogo tale ambiente non si presentava cieco come indicato in planimetria, ma presentava due aperture: porta interna di accesso all'adiacente immobile della stessa proprietà e censito come Sub 7 e porta interna di accesso all'adiacente immobile della stessa proprietà e censito come Sub 2. I due adiacenti locali collegati da porte interne al Sub 1, venivano certamente utilizzati come accessori al Sub 1.
- infine terrazza scoperta con doppio accesso: da ballatoio comune attraverso una scala in ferro scoperta e radente al fabbricato e attraverso scala interna in muratura annessa all'immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 8 (alla data del sopralluogo l'accesso alla terrazza da tale scala era chiuso da solaio in muratura).

Esposizione dell'immobile: lati Est e Ovest in aderenza con altri immobili. Lato Nord costituito dal prospetto del locale ingresso-corridoio su Via Pozzo Rotondo 41 e dell'adiacente locale letto con finestra. Lato Sud costituito dal prospetto del locale pranzo con balcone, dell'ingresso posteriore, del locale WC con finestra e lavanderia con finestra.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze. Pertinenze di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 1) sono:

- il balcone del vano letto esposto a Sud
- la terrazza posta su parte della copertura di altro immobile della stessa proprietà e censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8
- il ballatoio comune esposto a Sud. Tale ballatoio permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6, 7 e 8.

Parti Comuni. Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, cui si accede dal camminamento coperto dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino.

Confini. L'immobile confina:

- a Nord con Via Pozzo Rotondo
 - a Sud con ballatoio comune della stessa proprietà e di accesso ai Subalterni 5, 6, 7 e 8
 - a Est con immobile di proprietà di terzi
 - a Ovest con immobili della stessa proprietà censiti al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 2 e Sub 7.
- Superiormente e per tutta la sua superficie confina con terrazze e immobile della stessa proprietà, censiti al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8.

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 2. E' composto da un solo ampio ambiente al piano terra e con ingresso da Via Pozzo Rotondo n. 43. Su tale via presenta, oltre che la porta di ingresso, anche una finestra.

L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto piano e copertura composta da tetto una falda con struttura in legno e manto di tegole.

Alla data del sopralluogo, 29.01.2022, presentava finiture alle pareti, in scadente stato di conservazione, e pavimentazione; presenti gli infissi (porta di ingresso in ferro e finestra esterna in legno). Presenza di impianto elettrico.

Della superficie netta totale di 22mq, si compone di un solo ambiente con altezza utile 2,85m.

Esposizione: lati Est e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Nord costituito dal prospetto su Via Pozzo Rotondo. Lato Sud costituito da immobile in aderenza della stessa proprietà e più precisamente dal locale cucina del Sub 1. Alla data del sopralluogo il CTU ha rilevato su tale parete la presenza di un'apertura, di collegamento con il Sub 1 (porta di larghezza 1m e altezza 2,10m).

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze. Non ci sono pertinenze, in quanto ha unico accesso da Via Pozzo Rotondo 43.

Parti Comuni. Non vi sono Parti Comuni.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino.

Confini. L'immobile confina:

- a Nord con Via Pozzo Rotondo
- a Sud e a Est con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 1
- a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 3.

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per soli comproprietari [REDACTED] e [REDACTED] e non risulta completa per i rimanenti 6 comproprietari (eredi [REDACTED] [REDACTED]).

Il CTU ha verificato che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Ha inoltre verificato i dati riportati nella Nota di trascrizione del pignoramento (allegata alla Relazione - *Allegato 7.2 Nota di trascrizione del 24.03.2009 nn 11307.18126 Verbale di Pignoramento*). In tale Nota NON è riportato il corretto numero civico dell'immobile Sub 1 che è il 41 (e non il numero 49 come indicato nella nota nell'unità negoziale 1 immobile 1).

La sottoscritta ha verificato se la divisione riguarda i beni dei Convenuti, e ha accertato che:

- [REDACTED] CF [REDACTED] proprietaria per **25/100**:

1) vedi *Allegato 7.3 Nota di trascrizione del 22.12.2011 nn 47908.64592 Certificato di denunciata Successione*. Nella sezione C di tale Nota occorrerà CORREGGERE il terzo nome in [REDACTED] (e non [REDACTED] come indicato in corrispondenza del Soggetto n. 1 A favore);

2) vedi *Allegato 7.5 Nota di trascrizione del 25.11.2021 nn 40055.52985 Accettazione Tacita di Eredità: Atto Giudiziario 1409/2020 del 19.02.2020 Tribunale di Catania* in cui si dichiara che [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] CF [REDACTED] è erede di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Vi è corrispondenza tra l'atto (Ordinanza Tribunale di Catania n. 1409/2020 del 19.02.2020) e la relativa Nota di Trascrizione (*Allegato 7.5*).

- [REDACTED] CF [REDACTED] proprietario per **1/2**, vedi *Allegato 7.1 Nota di trascrizione del 04.08.2005 nn 29265.54150 Accettazione Donazione*. Il CTU ha richiesto copia della Donazione a rogito del Notaio Maria Caterina Agosta del 14.07.2005 rep 17872 racc 5034, allegato alla Relazione.

Vi è corrispondenza tra l'atto (Donazione del 14.07.2005) e la relativa Nota di Trascrizione (*Allegato 7.1*).

- [REDACTED] CF [REDACTED] proprietario per **1/24**,

- [REDACTED] CF [REDACTED] proprietaria per **1/24**.

Non vi è corrispondenza tra l'atto (Divisione Giudiziale art 601 cpc e 181 disp att cpc) la relativa Nota di Trascrizione (*Allegato 7.4*) per le ragioni di seguito indicate.

Vi è corrispondenza tra l'atto (Divisione Giudiziale) e la relativa Nota di Trascrizione (*Allegato 7.4*) per i soli 5 soggetti indicati di seguito con le relative quote indicate di seguito, che risultano superate:

- [REDACTED] CF [REDACTED] proprietario per 5/100,

- [REDACTED] CF [REDACTED] proprietaria per 5/100

In data 23.03.2022 presso la Conservatoria dei RRII di Catania il CTU leggeva domanda giudiziale del 21.05.2015 trascritta il 29.07.2015 ai nn. 28224.19730 con cui il Giudice Esecutore con ordinanza del 29.05.2014 chiedeva procedersi alla divisione degli immobili pignorati assumendo istruzione dalla causa: "...1/4 dei beni a [REDACTED] restanti quote a [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] e [REDACTED]".

Mentre non vi è corrispondenza per il soggetto [REDACTED] CF [REDACTED] figlio di [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] e fratello dei 5 soggetti elencati sopra, che risulta proprietario di 1/6 della proprietà del padre, come da verbale di udienza del 14.03.2016 Proc 17007.2014 RG e successivo ricorso in riassunzione del 07.07.2020 di prosecuzione del giudizio di divisione in seno allo stesso procedimento.

Il CTU ha pertanto verificato la proprietà in capo ai Convenuti e la trascrizione dei titoli di provenienza, per i soli soggetti [REDACTED] e [REDACTED]. Mentre [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa del padre [REDACTED] che non è stata trascritta, come il CTU ha potuto verificare (si veda la sezione Titolarità), e pertanto vi è la mancata trascrizione del titolo. Si risponde ai quesiti b. e c. del mandato del Giudice.

Infine il CTU fa notare che nella Nota di Trascrizione della Divisione Giudiziale occorrerà CORREGGERE i seguenti dati dell'immobile 1 unità negoziale 1: inserire il corretto dato nel campo Natura che è A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO e in civico che è il 41 e non X - Fabbricato e civico 49 come indicati in corrispondenza del campo Natura e del campo N. Civico.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa.
Si veda Sezione Completezza documentazione del Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

L'immobile appartiene ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 25/100)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
00053 - Civitavecchia (RM)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

95037 - San Giovanni la Punta (CT)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

████████████████████

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

37129 - Verona (VR)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

95123 - Catania (CT)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

95131 - Catania (CT)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

95131 - Mascalucia (CT)

████████████████████

I 6 soggetti con titolo di proprietà 1/24, ciascuno, sono gli eredi di ██████████ ██████████ nato a Catania il ██████████ CF ██████████ (come il CTU ha evinto dall'atto di pignoramento agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 238.2009) e deceduto a Catania il 12.09.2011 (vedi certificato di morte allegato alla Relazione - *Allegato 12*) e hanno acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa del padre ██████████ ██████████ cui non è seguita accettazione espressa o tacita di eredità, come il CTU ha potuto verificare dall'Elenco Note per singolo immobile estratto presso la Conservatoria di Catania (*Allegati 7 e 8*). E pertanto il CTU ha verificato la mancata trascrizione di tale titolo.

Il soggetto ██████████ ██████████ con titolo di proprietà 50/100:

-il CTU ha verificato la trascrizione del titolo di provenienza della Donazione del 14.07.2005 (titolo di proprietà per la quota 25/100) estraendo Nota di Trascrizione Accettazione Donazione del 04.08.2005 (*Allegato 7.1*)

-relativamente alla rimanente quota di proprietà del 25/100, ha verificato la trascrizione del titolo di provenienza della successione mortis causa della madre ██████████ (deceduta il ██████████ del 10.01.1964. Il CTU ha avuto lettura della denuncia di successione di ██████████ presentata in data 16.09.1963 e registrata al n. 10 Vol 1214, da cui si evince la trascrizione ai nn. 1581.1371 del 10.01.1964. Si riporta di seguito il testo integrale, anche riportato nella sezione Provenienza Ventennale del Sub 1 "*Denuncia presentata in data 16.09.1963 registrata al n. 10 Vol 1214 per la successione di ██████████ nata a Villarosa (EN) il ██████████ e*

deceduta a Catania il [REDACTED] Sono compresi i seguenti immobili 1°) 4/8 di case site in Catania, Via Pozzo Rotondo n. 41 al 49 al portone, catastate all'art. 23466 foglio 69/M particella 3203 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 composte complessivamente di vani terrani 7 primo piano vani 11 e interno scantinati vani 10, confinanti con [REDACTED]. Valore dichiarato di 4/8 Lire 200.000. Che i seguenti beni sono devoluti in forza di legge ai seguenti eredi e legatari ai figli

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il soggetto [REDACTED] con titolo di proprietà 25/100 ha acquistato per successione del 28.06.1998 causa mortis [REDACTED] trascritta il 22.12.2011 (*Allegato 7.3*) e per Accettazione Tacita di Eredità trascritta il 25.11.2021 (*Allegato 7.5*).

Si risponde al quesito c. del mandato del Giudice.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

L'immobile appartiene ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
95123 - Catania (CT)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
4209 - Engerwitzdorf (Ob)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
95037 - San Giovanni la Punta (CT)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
37129 - Verona (VR)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

95131 - Catania (CT)

- [REDACTED] (Proprietà 25/100)

Codice fiscale: [REDACTED]

00053 - Civitavecchia (RM)

- [REDACTED] (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: [REDACTED]

95131 - Mascalucia (CT)

Vedi sezione Titolarità dell'immobile del Bene 1 (Sub 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Corridoio su civico 41	7,92 mq	7,92 mq	1,15	9,11 mq	4,60 m	T
Letto con finestra su Via Pozzo Rotondo	15,15 mq	15,15 mq	1,24	18,78 mq	4,60 m	T
Corridoio con uscita su retrostante ballatoio comune lato Sud	6,44 mq	6,44 mq	1,15	7,41 mq	3,00 m	T
Pranzo con balconcino su cortile interno lato Sud	16,52 mq	16,52 mq	1,24	20,48 mq	3,00 m	T
Soglia interna Pranzo	1,43 mq	1,43 mq	1,15	1,64 mq	3,00 m	T
Locale WC con finestra su ballatoio comune lato Sud	1,58 mq	1,58 mq	1,15	1,82 mq	2,77 m	T
Lavanderia con finestra su ballatoio comune lato Sud	4,11 mq	4,11 mq	1,24	5,10 mq	2,75 m	T
Locale cucina cieco	5,57 mq	5,57 mq	1,15	6,41 mq	2,77 m	T
Disimpegno	0,80 mq	0,80 mq	1,15	0,92 mq	2,77 m	T
Terrazzino scoperto su altro immobile (copertura Sub 8)	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				75,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il CTU ha inteso considerare l'immobile non divisibile in natura; cionondimeno fa notare che la terrazza, che è sua pertinenza, potrà essere scorporata da questo immobile e inserita come pertinenza del Sub 8, in quanto raggiungibile da scala interna in muratura.

Alla data del sopralluogo l'accesso a tale terrazza era esclusivamente permesso da scala esterna in ferro, radente all'edificio di cui al Sub 8 (e non praticabile perché molto ossidata).

Si risponde al quesito k. del mandato del Giudice.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale terraneo con porta e finestra su Via Pozzo Rotondo 43	22,45 mq	22,45 mq	1,15	25,82 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla data del sopralluogo questo immobile era già collegato all'adiacente Sub 1 tramite una porta interna, e veniva utilizzato come locale accessorio diretto del Sub 1.

Si risponde al quesito k. del mandato del Giudice.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	3203	1	1	A3	1	5	76 mq	232,41 €	T-1	NO

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 che presenta la seguente difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022:

-la planimetria non riporta la porta di accesso del corridoio sul retrostante ballatoio comune.

Si risponde al quesito f. del mandato del Giudice.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	3203	2	1	A5	4	1 vano	26 mq	23,24 €	T	NO

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 che presenta la seguente difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022:

-la planimetria non riporta la porta di accesso sulla parete Sud di confine con l'adiacente Sub 1.

Si risponde al quesito f. del mandato del Giudice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

In risposta al quesito p. del Giudice. Sulla base dello stato dei luoghi il CTU è portato a considerare di proporre in unico Lotto un'unità immobiliare composta dagli immobili di cui al Sub 1 e all'attiguo Sub 2. Il CTU infatti in sede di sopralluogo ha rinvenuto due aperture interne che collegano tali due Subalterni e che amplia la superficie totale del Sub 1. Tale ampliamento porta alla formazione di un immobile con due ingressi su Via Pozzo Rotondo (nn. 41 e 43) invece che uno.

Le caratteristiche costruttive dei due immobili sono le stesse: stessa epoca di costruzione, stessi materiali di costruzione, unica struttura.

I soffitti di tutti gli ambienti necessitano di risanamento conservativo, in quanto alla data del sopralluogo, 29.01.2022, si presentavano fortemente ammalorati con le travi in ferro di sostegno della struttura fortemente ossidate e i materiali costituenti i soffitti pericolanti e, negli ambienti pranzo e cucina, già distaccati.

E' presente l'impianto idrico-sanitario, così come l'impianto elettrico. Non è presente impianto termico di riscaldamento.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

In risposta al quesito p. del Giudice. Sulla base dello stato dei luoghi il CTU è portato a considerare di proporre in unico Lotto un'unità immobiliare composta dagli immobili di cui al Sub 2 e all'attiguo Sub 1. Le caratteristiche costruttive dei due immobili sono le stesse per epoca di costruzione e materiali da costruzione.

Il soffitto del Sub 2 si presenta in buone condizioni di conservazione, così come le sue pareti verticali che alla data del sopralluogo si presentavano rifinite.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

L'immobile risulta libero. Si risponde al quesito j. del mandato del Giudice.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

L'immobile risulta libero. Si risponde al quesito j. del mandato del Giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1950 al 13/11/1950	[REDACTED] nata a [REDACTED], proprietaria per PROPRIETA' 1/2, [REDACTED] (fu [REDACTED] luogo e data di nascita NON DISPONIBILI, proprietario per PROPRIETA' 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: N.D.	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaetano Bonanno	03/05/1950	9536	8460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/11/1950 al 07/06/1963	1 [REDACTED] nata a [REDACTED], proprietaria per PROPRIETA' 1/2, 2 [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 1/8, 3 [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 1/8, 4 [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per PROPRIETA' 1/8, 5 [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] proprietaria per PROPRIETA' 1/8. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	13/11/1950				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Catania	22/07/1951			19073	16590
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Catania				35	861
Dal 07/06/1963 al 28/06/1998	1 [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 1/4,			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	2 [redacted] nato a Catania il [redacted] proprietario per PROPRIETA' 1/4, 3 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per PROPRIETA' 1/4, 4 [redacted] nata a Catania il [redacted] proprietaria per PROPRIETA' 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]		07/06/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	10/01/1964	1581	1371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	16/09/1963	10	1214
Dal 28/06/1998 al 14/07/2005	1 [redacted] nato a Catania il [redacted] proprietario per PROPRIETA' 1/4, 2 [redacted] nato a Catania il [redacted] proprietario per PROPRIETA' 1/4, 3 [redacted] nata a [redacted] a il [redacted] proprietaria per PROPRIETA' 1/4, 4 [redacted] nata a Catania il [redacted] proprietaria per PROPRIETA' 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	22/12/2011	64592	47908
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2005 al 12/09/2011	1 [redacted] nato a Catania il [redacted] proprietario per PROPRIETA' 1/4, 2 [redacted] nato a Catania il [redacted] proprietario per PROPRIETA' 1/2, 3 [redacted] nata a Catania il [redacted] proprietaria per PROPRIETA' 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Caterina Agosta	14/07/2005	17872	5034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	04/08/2005	54150	29265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2011 al 21/05/2015	1 [redacted] (fu [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted] proprietario per PROPRIETA' 1/24, 2. [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted] proprietario per PROPRIETA' 1/24, 3 [redacted] (fu [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	<p>proprietario per PROPRIETA' 1/24, 4 [redacted] (fu [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietario per PROPRIETA' 1/24, 5 [redacted] (fu [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietario per PROPRIETA' 1/24, 6 [redacted] (fu [redacted] nata a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietaria per PROPRIETA' 1/24, 7 [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietario per PROPRIETA' 50/100, 8 [redacted] nata a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietaria per PROPRIETA' 25/100. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</p>				
<p>Dal 21/05/2015 al 14/03/2016</p>	<p>1 [redacted] (fu [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietario per PROPRIETA' 5/100, 2 [redacted] (fu [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietario per PROPRIETA' 5/100, 3 [redacted] (fu [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietario per PROPRIETA' 5/100, 4 [redacted] (fu [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietario per PROPRIETA' 5/100, 5 [redacted] (fu [redacted] nata a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietaria per PROPRIETA' 5/100, 6 [redacted] nato a Catania il [redacted] CF: [redacted]</p> <p>proprietario per PROPRIETA' 50/100,</p>	Divisione Giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	21/05/2015	238	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	29/07/2015	28224	19730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	7 [REDACTED] [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietaria per PROPRIETA' 25/100. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]				
Dal 14/03/2016	1 [REDACTED] [REDACTED] (fu [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 1/24, 2. [REDACTED] [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 1/24, 3 [REDACTED] [REDACTED] (fu [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 1/24, 4 [REDACTED] [REDACTED] (fu [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 1/24, 5 [REDACTED] [REDACTED] (fu [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 1/24, 6 [REDACTED] [REDACTED] (fu [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietaria per PROPRIETA' 1/24, 7 [REDACTED] [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietario per PROPRIETA' 50/100, 8 [REDACTED] [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietaria per PROPRIETA' 25/100. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Verbale di udienza del 14.03.2016			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) Agli eredi di [REDACTED] [REDACTED] sono riferite le quote di proprietà:

- [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] comproprietario per 1/24,
- [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] comproprietario per 1/24
- [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] comproprietario per 1/24,
- [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] comproprietario per 1/24,

- [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] comproprietario per 1/24,
- [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] comproprietario per 1/24. Risultano pertanto superate le quote di comproprietà indicate nella Divisione Giudiziale art 601 C.P.C. e 181 e Disp Att C.P.C. di cui alla Domanda Giudiziale del 21.05.2015 del Tribunale di Catania rep 238, trascritta a Catania in data 29.07.2015 ai nn. 28224.19730, che si riportano di seguito:

- [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] comproprietario per 5/100,
- [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] comproprietario per 5/100, in quanto nell'udienza del 14.03.2016 in seno al presente procedimento, CC 17007.2014, veniva prodotto da Parte Procedente certificato anagrafico di famiglia dal quale si evinceva che [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] non era stato fino ad allora chiamato ad intervenire nel giudizio di divisione. Con ricorso in riassunzione del 07.07.2020 il Giudice disponeva la prosecuzione del giudizio di divisione (decreto fissazione udienza del 29.07.2020 17007/2014/CC), facendo rientrare [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] nell'asse ereditario del padre [REDACTED] [REDACTED]

A [REDACTED] [REDACTED] risulta una quota di comproprietà pari a 1/4 indiviso dell'intero per averlo ricevuto in parte per la Successione del 13.11.1950 causa mortis [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED] denuncia n. 135 Vol n. 861 Uff Registro Successioni di Catania, trascritta presso la Conservatoria dei RR di Catania il 22.07.1951 ai nn. 19073.16590 e in parte per la Successione del [REDACTED] causa mortis [REDACTED] denuncia n. 10 Vol n. 1214 Uff Registro Successioni di Catania, trascritta presso la Conservatoria dei RR di Catania il 15.01.1964 ai nn. 1581.1371.

2) [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] risulta proprietario per 1/2:
- di cui 1/4 indiviso dell'intero per averlo ricevuto in parte per la Successione del 13.11.1950 causa mortis [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED] denuncia n. 135 Vol n. 861 Uff Registro Successioni di Catania, trascritta presso la Conservatoria dei RR di Catania il 22.07.1951 ai nn. 19073.16590 e in parte per la Successione del [REDACTED] causa mortis [REDACTED] denuncia n. 10 Vol n. 1214 Uff Registro Successioni di Catania, trascritta presso la Conservatoria dei RR di Catania il 15.01.1964 ai nn. 1581.1371.
- di cui il rimanente 1/4 per l'atto di Donazione a rogito del Notaio Maria Caterina Agosta del 14.07.2005 rep 17872 racc 5034, trascritto il 04.08.2005 ai nn. 54150.29265, da [REDACTED] [REDACTED] nata a Villarosa (EN) il [REDACTED] e deceduta il 14.07.2005.

A [REDACTED] [REDACTED] risulta una quota di comproprietà pari a 1/4 indiviso dell'intero per averlo ricevuto per la successione del [REDACTED] causa mortis [REDACTED] ([REDACTED] e deceduta a Catania il [REDACTED] denuncia n. 10 Vol n. 1214 Uff Registro Successioni di Catania, trascritta presso la Conservatoria dei RR di Catania il 15.01.1964 ai nn. 1581.1371.

3) [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] risulta proprietaria per 25/100 per: Successione del 28.06.1998 causa mortis [REDACTED] [REDACTED] (madre), CF [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] e ivi deceduta il 28.06.1998, trascritta il 22.12.2011 ai nn 47908.64592 e per Accettazione Tacita di Eredità: Atto Giudiziario 1409/2020 del 19.02.2020 Tribunale di Catania, trascritta il 25.11.2021 ai nn 40055.52985.

A [REDACTED] [REDACTED] risulta una quota di comproprietà pari a 1/4 indiviso dell'intero per averlo ricevuto in parte per la Successione del 13.11.1950 causa mortis [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED] denuncia n. 135 Vol n. 861 Uff Registro Successioni di Catania, trascritta presso la Conservatoria dei RR di Catania il 22.07.1951 ai nn. 19073.16590 e in parte per la Successione del [REDACTED] causa mortis [REDACTED] denuncia n. 10 Vol n. 1214 Uff Registro Successioni di Catania, trascritta presso la Conservatoria dei RR di Catania il 15.01.1964 ai nn. 1581.1371.

Si risponde al quesito d. del mandato del Giudice.

CONSERVATORIA DEI RRII di Catania

- In data 23.03.2022 il CTU non poteva leggere la denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] (fu [REDACTED] del 13.11.1950 e trascritta il 22.07.1951 ai nn. 19073.16590, perché non reperibile nell'archivio cartaceo della Conservatoria.

- Nella stessa data il CTU leggeva trascrizione dell'atto di vendita del 03.05.1950 nn. 9536.8460 con cui [REDACTED] [REDACTED] vendeva ai coniugi [REDACTED] fu [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED] e ne riporta il testo che contiene una descrizione puntuale degli immobili trasferiti: "8460-9536 - 3 maggio 1950 - Doppia Nota di trascrizione per vendita a favore dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED] e [REDACTED] fu [REDACTED] industriali, domiciliati e residenti in Catania contro [REDACTED] fu [REDACTED] casalinga, domiciliata e residente in Acireale. Cn atto 03.05.1950 rogato Notar Gaetano Bonanno di Catania in corso di registrazione, la detta [REDACTED] fu [REDACTED] ha venduto ai surriferiti coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] che hanno unitamente e in parti uguali accettato per il prezzo netto complessivo di lire 300.000 pagando in contanti la piena proprietà di una casa sita in Catania Via Pozzo Rotondo ai numeri 41 43 45 47 e 49 e vico privato 47, composti di: due scantinati con due annesse cucine, di un appartamento di due vani e accessori soprastanti con annesso giardinetto e terreno migliorato, più altri quattro vani allo stesso livello di detto appartamento, di tre vani ed accessori con ingresso dal 41 di detta Via Pozzo Rotondo con altro appartamento soprastante, pure di tre vani ed accessori con ingresso dal portone segnato dal 49, tre vani con annesse cucine a prospetto di detta strada e segnato ai nn. 43,45 e 47 con tre stanze retrostanti a cui si accede dal 49, due appartamenti composti di un vano ed accessori ed uno di due vani ed ammezzato a primo piano nel livello stradale e a terzo nell'interno, con tutte le terrazze, area libera soprastante, annessi accessori e pertinenze, tutto incluso e nulla escluso, confinante Nord con Via Pozzo Rotondo, Est eredi [REDACTED] [REDACTED], salvi migliori confini".

- sempre in data 23.03.2022 il CTU leggeva domanda giudiziale del 21.05.2015 trascritta il 29.07.2015 ai nn. 28224.19730 con cui il Giudice Esecutore con ordinanza del 29.05.2014 chiedeva procedersi alla divisione degli immobili pignorati assumendo istruzione dalla causa: "...1/4 dei beni a [REDACTED] [REDACTED] restanti quote a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED]

- In data 28.03.2022 il CTU leggeva la denuncia di successione di [REDACTED] e ne riporta di seguito il testo integrale: "Denuncia presentata in data 16.09.1963 registrata al n. 10 Vol 1214 per la successione di [REDACTED] nata a Villarosa (EN) il [REDACTED] e deceduta a Catania il [REDACTED] Sono compresi i seguenti immobili 1°) 4/8 di case site in Catania, Via Pozzo Rotondo n. 41 al 49 al portone, catastate all'art. 23466 foglio 69/M particella 3203 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 composte complessivamente di vani terrani 7 primo piano vani 11 e interno scantinati vani 10, confinanti con [REDACTED] [REDACTED]. Valore dichiarato di 4/8 Lire 200.000. Che i seguenti beni sono devoluti in forza di legge ai seguenti eredi e legatari ai figli [REDACTED] [REDACTED] (f) nata a Villarosa il [REDACTED] [REDACTED] (m) nato a Catania il [REDACTED] [REDACTED] (m) nato a Catania il [REDACTED] e [REDACTED] (f) nata a Catania il [REDACTED]

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 24/03/2009

Reg. gen. 18126 - Reg. part. 11307

Quota: 1/4

A favore di Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED] [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

In data 20.01.2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, il CTU ha estratto l'Elenco Sintetico delle Formalità per immobile che ha allegato alla Relazione (*Allegato 7: Ispezione Ipotecaria per immobile Fg 69 Part 3203 da Sub 1 a Sub 8 e Fg 69 Part 3202*).

Ha poi estratto la nota 3. e la nota 5. di tale ispezione ipotecaria che allega alla Relazione:

Allegato 7.2 Nota di trascrizione del 24.03.2009 nn 11307.18126 Verbale di Pignoramento

Allegato 7.4 Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale. Si riporta il testo integrale della sezione D di tale Nota "Procedersi alla divisione degli immobile pignorati, assumendo l'istruzione della causa, integrare il contraddittorio nei confronti degli interessati mediante notificazione della presente ordinanza almeno novanta giorni prima della prossima udienza e di trascriverla ai sensi degli art. 1113 e 2646 C.C."

Si risponde al quesito e. del mandato.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 24/03/2009

Reg. gen. 18126 - Reg. part. 11307

Quota: 1/4

A favore di Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED] [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Come Formalità Pregiudizievoli del Sub 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione. E' stato realizzato certamente a fine '700, come gli altri locali terrani oggetto di CTU, e nei primi decenni del '900 ristrutturato nelle finiture interne (soffitti, pavimenti e intonaci alle pareti verticali) e nei serramenti e dotato degli impianti idrico-sanitario e elettrico, così come sono stati trovati in sede di sopralluogo.

In data 07.11.1939 è stata depositata la planimetria catastale (si veda la planimetria allegata alla Relazione), prima della data del 31.10.1942 di entrata in vigore della L. 1150/1942, per la quale è da considerarsi tacitamente legittimato e quindi urbanisticamente conforme. L'immobile pertanto risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Si riporta il testo dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del PRG vigente "*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*".

Si risponde ai quesiti h. e i. del mandato del Giudice.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

L'immobile è stato realizzato alla fine del '700, come il CTU ha potuto appurare da fonti storiche e bibliografiche in cui si fa riferimento al tessuto urbano di Via Botte dell'Acqua - Via Antico Corso come ad un aggregato seriale di case terrane, organizzate con prospetto con porta e finestra che si ripetono e composte da una sola stanza senza servizi igienici. Aggregati con frammistione di funzioni: da piccole fabbriche a laboratori artigiani, a officine e abitati da una popolazione non benestante cui erano stati ceduti dalla Chiesa in enfiteusi terreni sciarosi interni alle vecchie mura di Catania. Si generarono così isolati basati sul sistema abitativo della doppia schiera (due file parallele di case monocellulari che si affacciano su strade strette e cortili). Appropriandosi in maniera generalizzata della proprietà immobiliare, i ceti cosiddetti subalterni via via emergenti nel periodo '700-'900 edificarono anche case a due piani.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione.

In data 07.11.1939 è stata presentata la planimetria catastale (si veda la planimetria allegata alla Relazione) e pertanto l'immobile era già esistente alla data del 31.10.1942 di entrata in vigore della L. 1150/1942 per la quale sono da considerarsi tacitamente legittimate e quindi urbanisticamente conformi. L'immobile pertanto risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Si risponde ai quesiti h. e i. del mandato del Giudice.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 41, PIANO T E TERRAZZA AL P1° DI ALTRO IMMOBILE

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche, a meno della difformità costituita dall'apertura della porta esterna sul ballatoio comune retrostante.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico, ma occorre adeguarli entrambi alle normative di riferimento.

Non è presente impianto termico di riscaldamento.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 43, PIANO T

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche, a meno della difformità costituita dall'apertura della porta sul retrostante adiacente immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 1.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

E' presente l'impianto elettrico che occorre adeguare alle normative attuali.

Non è presente impianto termico di riscaldamento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T
- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T
- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T
- **Bene N° 6** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T
- **Bene N° 7** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 3. E' composto da un solo ambiente al piano terra e con ingresso da Via Pozzo Rotondo n. 45.

L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto inclinato a due falde con struttura in legno e manto di tegole. Altezza minima 2,86m e altezza utile al colmo pari a 3,85m.

Alla data del sopralluogo, 29.01.2022, presentava: finiture alle pareti, in scadente stato di conservazione, e pavimentazione, un portone di ingresso a tre ante in ferro e impianto elettrico. Ha una superficie netta di 24mq.

Esposizione: lati Est e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Nord costituito dal prospetto su Via Pozzo Rotondo. Lato Sud costituito da immobili in aderenza della stessa proprietà e più precisamente dai Sub 6 e Sub 7. Alla data del sopralluogo il CTU ha rilevato su tale parete la presenza di un'apertura, di collegamento con il Sub 6 (porta di larghezza 1m e altezza 2,10m).

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m

e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze. Non ci sono pertinenze, in quanto ha unico accesso da Via Pozzo Rotondo 45.

Parti Comuni. Non vi sono Parti Comuni.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino.

Confini. L'immobile confina:

- a Nord con Via Pozzo Rotondo
- a Sud con immobili della stessa proprietà e di cui al Sub 6 e al Sub 7
- a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 4
- a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 2

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 4. E' composto da un solo ambiente al piano terra e con ingresso da Via Pozzo Rotondo n. 47.

L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto a due falde e tetto con struttura in legno e manto di tegole.

Alla data del sopralluogo, 29.01.2022, presentava finiture alle pareti, in scadente stato di conservazione, e pavimentazione; presente una porta di ingresso in ferro. Presenza di impianto elettrico.

Della superficie netta totale di 26mq, si compone di un solo ambiente con altezza utile stimata 2,90m, poiché il locale si presentava inaccessibile.

Esposizione: lati Est e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Nord costituito dal prospetto su Via Pozzo Rotondo. Lato Sud costituito da immobile in aderenza della stessa proprietà e più precisamente dal Sub 5.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze. Non ci sono pertinenze, in quanto ha unico accesso da Via Pozzo Rotondo 43.

Parti Comuni. Non vi sono Parti Comuni.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino.

Confini. L'immobile confina:

- a Nord con Via Pozzo Rotondo
- a Sud con immobili della stessa proprietà e di cui ai Sub 5 e Sub 6
- a Ovest con immobile della stessa proprietà
- a Est con immobile della stessa proprietà di cui al Sub 3.

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 5. E' composto da un solo ambiente al piano terra e vi si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce ad un ballatoio comune di accesso al civico 49/N (e ad altri subalterni della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 6, 7 e 8, rispettivamente civici 49/M1, 49/M2 e 49/M3).

L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto a falda e in pessimo stato conservazione. Confina inferiormente con un locale terraneo di proprietà di terzi che si trova al piano sottostrada/cantinato. La copertura, costituita da tetto a una falda con struttura in legno e manto di tegole, in varie zone è stata sostituita da pannelli ondulati a protezione dell'immobile.

Della superficie netta totale di 15mq, si compone di un solo ambiente con altezza utile stimata di 3,45m.

Esposizione: lati Est, Nord e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Sud costituito dal prospetto sul ballatoio comune, in cui è presente anche la porta di accesso al locale.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto

elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze. Pertinenza di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 5) è il ballatoio comune esposto a Sud, che permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 6, 7 e 8.

Parti Comuni. Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, cui si accede dal camminamento coperto dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino.

Confini. L'immobile confina:

- a Nord con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 4
- a Sud con ballatoio comune
- a Ovest con immobile della stessa proprietà
- a Est con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 6.

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 6. E' composto da un solo ambiente al piano terra e vi si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce ad un ballatoio comune di accesso al civico 49/M1 (e ad altri subalterni della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 7 e 8, rispettivamente civici 49/N, 49/M2 e 49/M3).

L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto inclinato a due falde con struttura in legno e manto di tegole. Altezza minima 2,86m e altezza utile al colmo pari a 3,35m. Superficie netta totale di 15mq.

Esposizione: lati Est, Nord e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Sud costituito dal prospetto sul ballatoio comune, in cui è presente anche la porta di accesso al locale.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una

scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze. Pertinenza di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 7) è il ballatoio comune esposto a Sud, che permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6, 7 e 8.

Parti Comuni. Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, che comunica con il camminamento dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino.

Confini. L'immobile confina:

- a Nord con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 3
- a Sud con ballatoio comune
- a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 5
- a Est con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 7.

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 7. E' composto da un solo ambiente al piano terra e vi si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce ad un ballatoio comune di accesso al civico 49/M2 (e ad altri subalterni della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6 e 8, rispettivamente civici 49/N, 49/M1 e 49/M3).

L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto e pavimento crollati e non agibile. Confina inferiormente con un locale terraneo della stessa proprietà e di cui al Sub 11 che si trova, come al piano sottostrada/cantinato. La copertura, anch'essa crollata, era costituita da tetto a una falda con struttura in legno e manto di tegole.

Della superficie netta totale di 15mq, si compone di un solo ambiente con altezza utile stimata di 3,5m.

Esposizione: lati Est, Nord e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Sud costituito dal prospetto sul ballatoio comune, in cui è presente anche la porta di accesso al locale.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ...*"),

intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze. Pertinenza di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 7) è il ballatoio comune esposto a Sud, che permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6, 7 e 8.

Parti Comuni. Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, che comunica con il camminamento dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino.

Confini. L'immobile confina:

- a Nord con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 3
- a Sud con ballatoio comune
- a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 6
- a Est con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 1.

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

L'immobile è un terreno censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3202 unito all'immobile censito al NCEU di Catania Fg 69 Part 3203 Sub 8 di cui è giardino di pertinenza.

Ha un'estensione di 230mq e vi si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce ad un camminamento in pietra che porta da quota strada a quota giardino corrispondente al piano S2.

E' pianeggiante e di forma rettangolare, come indicato nella planimetria. Alla data del sopralluogo risultava incolto e in stato di abbandono.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole*

unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Parti Comuni. Sono Parti Comuni di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3202): il camminamento coperto che si diparte dal portone pedonale di Via Pozzo Rotondo 49 e il camminamento scoperto di accesso agli immobili che si trovano a quota S2 (Subalterni 16 e 17).

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino.

Confini:

- a Est con proprietà di terzi, Sig. ██████████, tramite muretto a secco e recinzione per tutta la sua lunghezza
- a Ovest con proprietà di terzi, Sig. ██████████ con cui non è diviso da muri e/o recinzioni di confine
- a Nord coi cortili di pertinenza dei Sub 16 e Sub 17 della stessa proprietà e di cui al Lotto 4
- a Sud con parete lavica che dalla quota del terreno (S2) raggiunge la quota della soprastante strada Via Botte dell'Acqua.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

Si veda Sezione Completezza documentazione del Sub 1 (Bene 1).

Si aggiunge che nell'Allegato 7.4, Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale, occorrerà CORREGGERE i seguenti dati dell'immobile 3 unità negoziale 1: inserire il corretto dato nel campo Natura che è "A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE" e non "X - Fabbricato" come indicato in corrispondenza del campo Natura.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

Si veda Sezione Completezza documentazione del Sub 1 (Bene 1).

Si aggiunge che nell'Allegato 7.4, Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale, occorrerà CORREGGERE i seguenti dati dell'immobile 4 unità negoziale 1: inserire il corretto dato nel campo Natura che è "A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE" e non "X - Fabbricato" come indicato in corrispondenza del campo Natura.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

Si veda Sezione Completezza documentazione del Sub 1 (Bene 1).

Si aggiunge che nell'Allegato 7.4, Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale, occorrerà CORREGGERE i seguenti dati dell'immobile 5 unità negoziale 1: inserire il corretto dato nel campo Natura che è "A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE" e non "X - Fabbricato" come indicato in corrispondenza del campo Natura.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

Si veda Sezione Completezza documentazione del Sub 1 (Bene 1)..

Si aggiunge che nell'Allegato 7.4, Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale, occorrerà CORREGGERE i seguenti dati dell'immobile 6 unità negoziale 1: inserire il corretto dato nel campo Natura che è "A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE" e non "X - Fabbricato" come indicato in corrispondenza del campo Natura.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

Si veda Sezione Completezza documentazione del Sub 1 (Bene 1).

Si aggiunge che nell'Allegato 7.4, Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale, occorrerà CORREGGERE i seguenti dati dell'immobile 7 unità negoziale 1: inserire il corretto dato nel campo Natura che è "A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE" e non "X - Fabbricato" come indicato in corrispondenza del campo Natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

Si veda Sezione Completezza documentazione del Sub 1 (Bene 1).

Si aggiunge che nell'Allegato 7.4, Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale, occorrerà CORREGGERE i seguenti dati degli immobili 8 e 9 dell'unità negoziale 1: inserire il corretto dato nel campo Natura che è A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO e non X - Fabbricato come indicati in corrispondenza del campo Natura.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

L'immobile appartiene ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

95123 - Catania (CT)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

4209 - Engerwitzdorf (Ob)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

95037 - San Giovanni la Punta (CT)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 50/100)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

Via San Michele 4

95131 - Catania (CT)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 25/100)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

00053 - Civitavecchia (RM)

████████████████████

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/24)

Codice fiscale: ██████████

████████████████████

95131 - Mascalucia (CT)

████████████████████

I 6 soggetti con titolo di proprietà 1/24, ciascuno, sono gli eredi di ██████████ ██████████ nato a Catania il ██████████ CF ██████████ (come il CTU ha evinto dall'atto di pignoramento agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 238.2009) e deceduto a Catania il 12.09.2011 (vedi certificato di morte allegato alla Relazione - *Allegato 12*) e hanno acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa del padre ██████████ ██████████ cui non è seguita accettazione espressa o tacita di eredità, come il CTU ha potuto verificare dall'Elenco Note per singolo immobile estratto presso la Conservatoria di Catania (*Allegati 7 e 8*). E pertanto il CTU ha verificato la mancata trascrizione di tale titolo.

Il soggetto [REDACTED] [REDACTED] con titolo di proprietà 50/100:

-il CTU ha verificato la trascrizione del titolo di provenienza della Donazione del 14.07.2005 (titolo di proprietà per la quota 25/100) estraendo Nota di Trascrizione Accettazione Donazione del 04.08.2005 (*Allegato 7.1*)

-relativamente alla rimanente quota di proprietà del 25/100, ha verificato la trascrizione del titolo di provenienza della successione mortis causa della madre [REDACTED] (deceduta il [REDACTED] del 10.01.1964. Il CTU ha avuto lettura della denuncia di successione di [REDACTED] presentata in data 16.09.1963 e registrata al n. 10 Vol 1214, da cui si evince la trascrizione ai nn. 1581.1371 del 10.01.1964. Si riporta di seguito il testo integrale, anche riportato nella sezione Provenienza Ventennale del Sub 1 "*Denuncia presentata in data 16.09.1963 registrata al n. 10 Vol 1214 per la successione di [REDACTED] nata a Villarosa (EN) il [REDACTED] e deceduta a Catania il [REDACTED] Sono compresi i seguenti immobili 1°) 4/8 di case site in Catania, Via Pozzo Rotondo n. 41 al 49 al portone, catastate all'art. 23466 foglio 69/M particella 3203 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 composte complessivamente di vani terrani 7 primo piano vani 11 e interno scantinati vani 10, confinanti con [REDACTED] Valore dichiarato di 4/8 Lire 200.000. Che i seguenti beni sono devoluti in forza di legge ai seguenti eredi e legatari ai figli*

[REDACTED] [REDACTED] (f) nata a Villarosa il [REDACTED]

[REDACTED] (m) nato a Catania il [REDACTED]

[REDACTED] (m) nato a Catania il [REDACTED]

e [REDACTED] (f) nata a Catania il [REDACTED]

Il soggetto [REDACTED] [REDACTED] con titolo di proprietà 25/100 ha acquistato per successione del 28.06.1998 causa mortis [REDACTED] [REDACTED] (madre) trascritta il 22.12.2011 (*Allegato 7.3*) e per Accettazione Tacita di Eredità trascritta il 25.11.2021 (*Allegato 7.5*).

Si risponde al quesito c. del mandato del Giudice.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

Vedi Sezione Titolarità dell'immobile del Sub 3 (Bene 3).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

Vedi Sezione Titolarità dell'immobile del Sub 3 (Bene 3).

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

Vedi Sezione Titolarità dell'immobile del Sub 3 (Bene 3).

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

Vedi Sezione Titolarità dell'immobile del Sub 3 (Bene 3).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

Vedi Sezione Titolarità dell'immobile del Sub 3 (Bene 3).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale terraneo con ingresso su Via Pozzo Rotondo 45	24,19 mq	24,19 mq	1,15	27,82 mq	3,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Alla data del sopralluogo l'immobile era collegato al retrostante immobile Sub 6 tramite una porta interna.

Si risponde al quesito k. del mandato del Giudice.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale terraneo con porta su Via Pozzo Rotondo 47	27,00 mq	27,00 mq	1,15	31,05 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano con ingresso da passaggio comune lato Sud	14,74 mq	14,74 mq	1,15	16,95 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1,
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano con ingresso da passaggio comune lato Sud	15,30 mq	15,30 mq	1,15	17,59 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2,
PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano con ingresso da passaggio comune lato Sud	14,60 mq	14,60 mq	1,15	16,79 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Alla data del sopralluogo l'immobile era collegato all'adiacente Sub 1 tramite una porta interna.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino di pertinenza (Particella 3202)	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	S2 (Stessa quota cortili Sub 16 e 17)
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	3203	3	1	A5	4	1 vano	28 mq	23,24 €	T	NO

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 che presenta la seguente difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022:

- la planimetria riporta su Via Pozzo Rotondo oltre che la porta di accesso anche una finestra
- presenza di una apertura/porta sulla parete Sud di collegamento con l'immobile di cui al Sub 6.

Si risponde al quesito f. del mandato del Giudice.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	3203	4	1	A5	4	1 vano	31 mq	23,24 €	T	NO

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 e risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	3203	5	1	A5	4	1 vano	17 mq	23,24 €	T	NO

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 che è conforme allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	3203	6	1	A5	4	1 vano	18 mq	23,24 €	T		

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 che è conforme allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	3203	7	1	A5	4	1 vano	17 mq	23,24 €	T	NO	

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 che presenta la seguente difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022:

-la planimetria non riporta la porta di accesso sulla parete Est di confine con l'adiacente Sub 1.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	3202			T						SI	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 che è graffato all'immobile di cui NCEU Fg 69 Part 3203 Sub 8 categoria catastale A/3. La planimetria che riporta il terreno non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022. Si vedano planimetria (*Allegato PLN_L3_Sub 8*) e visura storica (*Allegato VIS STORICA_L3_Sub 8 e part 3202*).

Per la corretta identificazione catastale di tale immobile, sarà necessario separare il terreno dal Sub 8 (attraverso l'eliminazione della graffatura) e creare un nuovo subalterno ricadente nella Particella 3202.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

Tutti gli elementi strutturali sono in scadente stato di conservazione: i muri perimetrali necessitano di risanamento, la copertura in legno e tegole è in parte crollata ed è stata sostituita da un controsoffitto in doghe di legno ad un'altezza di circa 3m dalla quota di calpestio.

Questo immobile è collegato da porta interna all'immobile di cui al Sub 6 che si affaccia sul ballatoio comune esposto a Sud.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

I muri perimetrali in pietra lavica pur rifiniti necessitano di risanamento, la copertura con struttura in legno e manto di tegole è in parte crollata.

Non è presente pavimentazione ma battuto di cemento.

Il CTU non ha potuto verificare la presenza di impianto elettrico in quanto l'immobile risaltava in parte ingiungibile e ha potuto avere accesso solo all'ingresso dello stesso.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

L'immobile è in pessime condizioni di conservazione. Necessita del risanamento delle murature perimetrali e del ripristino degli elementi di copertura.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

Tutti gli elementi strutturali sono in scadente stato di conservazione: i muri perimetrali necessitano di risanamento, la copertura in legno e tegole in alcune aree è stata sostituita da una struttura in doghe di legno a protezione della parte sottostante. Il locale risulta pavimentato.

Questo immobile è collegato da porta interna all'immobile di cui al Sub 3 con uscita su Via Pozzo Rotondo 45.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

In risposta al quesito p. del Giudice. Sulla base dello stato dei luoghi il CTU è portato a considerare di proporre in unico Lotto un'unità immobiliare composta dagli immobili di cui ai Sub 3, 4, 5, 6 e 7. Le caratteristiche costruttive dei cinque subalterni sono le stesse: stessa epoca di costruzione, stessi materiali di costruzione, unica struttura.

L'immobile presenta le sole pareti perimetrali che sono solide e composte da muratura portante in pietra lavica.

Alla data del sopralluogo il soffitto e il pavimento risultavano crollati. La copertura, come detto crollata, era costituita da tetto a una falda con struttura in legno e manto di tegole.

Il CTU segnala che lungo la parete Est era presente una apertura/porta interna di collegamento con l'attiguo immobile Sub 1. Il Sub 7 era quasi certamente locale di pertinenza del Sub 1. La sottoscritta comunque fa

afferire questo immobile al Lotto 2 costituito dai Subalterni dal 3 al 7.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

Il terreno sul confine Est (confina con proprietà ██████████) è delimitato per tutta la sua lunghezza da recinzione costituita da rete metallica e paletti in ferro (il terreno confinante si trova ad una quota superiore di circa 1m rispetto alla quota del terreno del presente Lotto).

Il suo confine Ovest (proprietà ██████████ oggi ██████████) come dichiarato al CTU dallo stesso Sig. ██████████ in sede di sopralluogo del 29.01.2022) invece non è delimitato da alcuna recinzione né opera divisoria.

Si presenta pianeggiante e in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

L'immobile risulta libero. Si risponde al quesito j. del mandato del Giudice.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 24/03/2009

Reg. gen. 18126 - Reg. part. 11307

Quota: 1/4

A favore di Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED] [REDACTED]

In data 20.01.2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, il CTU ha estratto l'Elenco Sintetico delle Formalità per immobile che ha allegato alla Relazione (Allegato 7: Ispezione Ipotecaria per immobile Fg 69 Part 3203 da Sub 1 a Sub 8 e Fg 69 Part 3202).

Ha poi estratto la nota 3. e la nota 5. di tale ispezione ipotecaria che allega alla Relazione:

Allegato 7.2 Nota di trascrizione del 24.03.2009 nn 11307.18126 Verbale di Pignoramento

Allegato 7.4 Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale. Si riporta il testo integrale della sezione D di tale Nota "Procedersi alla divisione degli immobile pignorati, assumendo l'istruzione della causa, integrare il contraddittorio nei confronti degli interessati mediante notificazione della presente ordinanza almeno novanta giorni prima della prossima udienza e di trascriverla ai sensi degli art. 1113 e 2646 C.C."

Si risponde al quesito e. del mandato.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

Come Formalità Pregiudizievoli del Sub 3 (Bene 3).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

Come Formalità Pregiudizievoli del Sub 3 (Bene 3).

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

Come Formalità Pregiudizievoli del Sub 3 (Bene 3).

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

Come Formalità Pregiudizievoli del Sub 3 (Bene 3).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

Come Formalità Pregiudizievoli del Sub 3 (Bene 3).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

L'immobile è stato realizzato alla fine del '700, come il CTU ha potuto appurare da fonti storiche e bibliografiche in cui si fa riferimento al tessuto urbano di Via Botte dell'Acqua - Via Antico Corso come ad un

aggregato seriale di case terrane, organizzate con prospetto con porta e finestra che si ripetono e composte da una sola stanza senza servizi igienici. Aggregati con frammistione di funzioni: da piccole fabbriche a laboratori artigiani, a officine e abitati da una popolazione non benestante cui erano stati ceduti dalla Chiesa in enfiteusi terreni sciarosi interni alle vecchie mura di Catania. Si generarono così isolati basati sul sistema abitativo della doppia schiera (due file parallele di case monocellulari che si affacciano su strade strette e cortili). Appropriandosi in maniera generalizzata della proprietà immobiliare, i ceti cosiddetti subalterni via via emergenti nel periodo '700-'900 edificarono anche case a due piani.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione.

In data 07.11.1939 è stata presentata la planimetria catastale (si veda la planimetria allegata alla Relazione) e pertanto l'immobile era già esistente alla data del 31.10.1942 di entrata in vigore della L. 1150/1942 per la quale sono da considerarsi tacitamente legittimate e quindi urbanisticamente conformi. L'immobile pertanto risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Si risponde ai quesiti h. e i. del mandato del Giudice.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

Come sezione Normativa Urbanistica Bene 3 (Sub 3).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

Come sezione Normativa Urbanistica Bene 3 (Sub 3).

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

Come sezione Normativa Urbanistica Bene 3 (Sub 3).

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2, PIANO T

Come sezione Normativa Urbanistica Bene 3 (Sub 3).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

In data 07.11.1939 è stata presentata la planimetria catastale come terreno graffato al Sub 8 (si veda la planimetria allegata alla Relazione, *Allegato PLN_L3_Sub 8*) e da allora l'immobile non ha subito modificazioni. Risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 45, PIANO T

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche, a meno della difformità costituita dall'apertura della porta sul retrostante adiacente immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 6.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

E' presente l'impianto elettrico che occorre adeguare alle normative attuali. Non è presente impianto idrico-sanitario.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 47, PIANO T

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/N, PIANO T

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche, a meno della difformità costituita dall'apertura della porta sul retrostante adiacente immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 1.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

Per l'inagibilità dell'immobile è stato per il CTU difficile verificare la presenza degli impianti (idrico-sanitario e elettrico) sulla presenza dei quali non si pronuncia.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M1, PIANO T

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche, a meno della difformità costituita dall'apertura della porta sul retrostante adiacente immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 3.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art.

136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

Presenza del solo impianto elettrico da adeguare alle normative vigenti.

**BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49/M2,
PIANO T**

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche, a meno della difformità costituita dall'apertura della porta sul retrostante adiacente immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 1.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

Per l'inagibilità dell'immobile è stato per il CTU difficile verificare la presenza degli impianti (idrico-sanitario e elettrico) sulla presenza dei quali non si pronuncia.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA POZZO ROTONDO 49, PIANO S2

Come Normativa Urbanistica Bene 10.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M3, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8. E' composto da un appartamento che occupa il piano terra e il piano primo del corpo di fabbrica che si affaccia sul giardino di pertinenza, e il primo piano costituente la copertura dell'adiacente immobile di cui al Sub 1 con affaccio su Via Pozzo Rotondo (sopra civico 41).

L'immobile di categoria catastale A/3, Abitazioni di tipo economico, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, e coperture in parte piane e costituite da terrazze calpestabili e in parte costituite da tetto a falda con tegole. L'immobile è composto da due corpi separati da corridoio centrale esposti a Sud sul giardino e a Nord su Via Pozzo Rotondo:

- La quota di immobile che si affaccia sul giardino si trova a due livelli sopra la quota di calpestio del giardino e confina inferiormente con gli immobili della stessa proprietà e di cui ai subalterni Sub 14 e Sub 15, e superiormente con la terrazza del Sub 1. E' così distribuito: corridoio cieco di ingresso che porta ad una scala in muratura di accesso al piano primo (dove si trovano due locali comunicanti con finestra dell'altezza utile rispettivamente di 1,85m e 1,79m), e a un disimpegno. Da tale disimpegno si accede: ad un locale WC con finestra esposto a Ovest, un attiguo locale letto di altezza utile 2,90m con porta esterna esposta a Sud che si affaccia su ballatoio chiuso a veranda e ampio locale di altezza utile 4,87m con porta esterna sullo ballatoio chiuso a veranda;

- La quota di appartamento che si affaccia su Via Pozzo Rotondo, non era accessibile alla data del sopralluogo perché in pessime condizioni di conservazione. Occupa l'intera superficie in pianta del sottostante Sub 1 e presenta: due terrazze calpestabili a quote diverse e un corpo di fabbrica con copertura a falda e tegole (che ospita due ambienti e balcone aggettante su Via Pozzo Rotondo - sopra civico 41).

Esposizioni.

-Corpo Sud su giardino. Questa quota di immobile ha due sole esposizioni: Sud con ballatoio che si affaccia su giardino e finestra locale del primo piano e Ovest con finestre dei locali al piano terra e piano primo. I rimanenti due prospetti non presentano aperture

-Corpo Nord su Via Pozzo Rotondo. Il corpo di fabbrica posto al piano primo ha tre esposizioni: Nord, Sud e Ovest. Il prospetto Est non presenta aperture.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una

scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze.

E' pertinenza di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8) il ballatoio comune esposto a Sud, unico accesso all'immobile, che permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6 e 7.

Parti Comuni. Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, cui si accede dal camminamento coperto dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quale posto auto comune.

Confini.

L'immobile confina:

- a Nord con Via Pozzo Rotondo;
- a Sud con immobile di terzi censito al NCEU di Catania Part 3172;
- a Ovest con immobili della stessa proprietà di cui al Sub 2 e al Sub 7;
- a Est con immobile di terzi censito al NCEU di Catania Part 3201.

Inferiormente confina con immobili della stessa proprietà posti al piano terra e di cui al Sub 14, Sub 15 e Sub 1 e superiormente, nella frazione di immobile esposto a Sud, con la terrazza di copertura di cui al Sub 1.

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta non completa.

Si veda Sezione Completezza documentazione del Bene 1.

Si aggiunge che nell'Allegato 7.4, Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale, occorrerà CORREGGERE i seguenti dati degli immobili 8 e 9 dell'unità negoziale 1: inserire il corretto dato nel campo Natura che è A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO e non X - Fabbricato come indicati in corrispondenza del campo Natura.

TITOLARITÀ

Vedi sezione titolarità del Bene 1 (Sub 1).

Si risponde al quesito c. del mandato del Giudice.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corridoio di ingresso civico 49/M3 (Corpo Sud)	4,87 mq	4,87 mq	1,20	5,84 mq	2,61 m	T
Corridoio (Corpo Sud)	4,52 mq	4,52 mq	1,20	5,42 mq	2,78 m	T
Scala (Corpo Sud)	2,51 mq	3,02 mq	0,50	1,51 mq	0,00 m	T-1
Bagno (Corpo Sud)	2,76 mq	2,76 mq	1,20	3,31 mq	2,80 m	T
Disimpegno (Corpo Sud)	1,78 mq	1,78 mq	1,20	2,14 mq	2,90 m	T
Locale pranzo (Corpo Sud)	20,95 mq	20,95 mq	1,20	25,14 mq	4,87 m	T
Letto (Corpo Sud)	9,63 mq	9,63 mq	1,20	11,56 mq	2,90 m	T
Ballatoio chiuso a veranda (Corpo Sud)	12,59 mq	12,59 mq	0,25	3,15 mq	2,43 m	T
Vano esposto a Ovest (Corpo Sud)	7,89 mq	7,89 mq	1,20	9,47 mq	1,80 m	1
Vano esposto a Sud (Corpo Sud)	4,75 mq	4,75 mq	1,20	5,70 mq	1,85 m	1
Terrazze di collegamento col Corpo Nord	7,79 mq	7,79 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Prima terrazza di accesso a vani inagibili (Corpo Nord)	28,20 mq	28,20 mq	0,25	7,05 mq	0,00 m	1
A) Seconda terrazza di accesso a vani inagibili (Corpo Nord) (5,79m*6,28m/2)	18,18 mq	18,18 mq	0,25	4,54 mq	0,00 m	1
B) Vani inagibili (Corpo Nord) (5,79m*6,28m/2)	18,18 mq	18,18 mq	1,20	21,82 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto su Via Pozzo Rotondo su civico 41 (Corpo Nord)	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				109,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il CTU ha inteso considerare l'immobile non divisibile in natura.

Il Corpo Sud (che si affaccia sul giardino di pertinenza) ha superficie utile di 80,10mq e convenzionale di 79,20mq.

Il Corpo Nord ha superficie utile di 69,56mq e convenzionale di 34,66mq.

Per una superficie utile totale di 149,66mq e convenzionale totale di 109,85mq.

Mentre quelle indicate nella visura storica, *Allegato VIS STORICA DOC_1485096088_8 e part 3202.pdf*, sono le seguenti: superficie catastale totale 123 mq e superficie totale escluse aree scoperte 100 mq.

La consistenza dei locali inagibili del Corpo Nord (voci A. e B. della tabella Consistenza) è stata calcolata a partire da quella dei locali sottostanti (che il CTU ha potuto rilevare in sede di sopralluogo).

Come sollevato dal CTU nella sezione Consistenza del Sub 1 (Bene 1), il CTU fa notare che la terrazza di copertura del Corpo Sud è pertinenza del Sub 1. Alla data del sopralluogo l'accesso a tale terrazza era esclusivamente permesso da scala esterna in ferro, radente all'edificio di cui al Sub 8.

Il ballatoio esposto a Sud, originariamente destinato a ambiente di servizio degli attigui vani pranzo e letto, presenta una ringhiera di recinzione e una struttura in ferro e vetro con copertura in ondulina e controsoffitto in doghe di legno. Essendo un ballatoio aggettante e direttamente collegato a due vani principali dell'immobile, CTU ha inteso considerare questa superficie come con destinazione balcone scoperto.

Si risponde al quesito k. del mandato del Giudice.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	3203	8	1	A3	1	7	123 mq	325,37 €	T-1	SI	
	69	3202			T							

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dell'immobile del 1939 che non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in data 29.01.2022.

Si risponde al quesito f. del mandato del Giudice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In risposta al quesito p. del Giudice.

L'appartamento è stato abitato fino agli anni '80 ed è presente l'impianto idrico sanitario. Il locale bagno, completo di box doccia, lavabo e WC alla data del sopralluogo del CTU, è stato certamente ristrutturato in quell'epoca, mentre del locale cucina e lavanderia, presenti sul ballatoio lato sud, rimanevano i soli ambienti e punti di utenza impianto (cioè gli scarichi). Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia.

I serramenti esterni (in legno con scuri interni in legno) e interni (in tamburato) di tutti gli ambienti sono vetusti e fortemente danneggiati.

Il soffitto del locale pranzo che si affaccia sul ballatoio sud è costituito da volta in gesso molto ammalorata. Come detto nella sezione Consistenza, il CTU ha considerato "balcone scoperto" la superficie del ballatoio. Il suo solaio di calpestio è fortemente danneggiato e necessita di interventi di risanamento strutturale (le travi in ferro del solaio sono molto ossidate e sono presenti importanti fenomeni di distacco dei materiali lapidei).

I soffitti di quasi i rimanenti ambienti sono fortemente danneggiati e presentano fenomeni di distacco dell'intonaco e della struttura.

Il CTU non ha avuto accesso ai locali posti sul piano terrazza che si affaccia su Via Pozzo Rotondo (denominata nella sezione Consistenza 'Seconda terrazza di accesso a vani inagibili Corpo Nord') e ai locali (denominati nella sezione Consistenza 'Vani inagibili Corpo Nord') cui questa terrazza permetteva di accedere, in quanto tutti inagibili. Tali immobili si trovano al di sopra del Sub 1 del Lotto 1. Dall'esame visivo il CTU riporta che si tratta di struttura in muratura di pietra lavica e copertura in legno e tegole con ambienti interni serviti da impianto

idrico sanitario vetusto e terrazza con piano di calpestio non pavimentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Si risponde al quesito j. del mandato del Giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 24/03/2009

Reg. gen. 18126 - Reg. part. 11307

Quota: 1/4

A favore di Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED] [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

In data 20.01.2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, il CTU ha estratto l'Elenco Sintetico delle Formalità per immobile che ha allegato alla Relazione (*Allegato 7: Ispezione Ipotecaria per immobile Fg 69 Part 3203 da Sub 1 a Sub 8 e Fg 69 Part 3202*).

Ha poi estratto la nota 3. e la nota 5. di tale ispezione ipotecaria che allega alla Relazione:

Allegato 7.2 Nota di trascrizione del 24.03.2009 nn 11307.18126 Verbale di Pignoramento

Allegato 7.4 Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale. Si riporta il testo integrale della sezione D di tale Nota "Procedersi alla divisione degli immobile pignorati, assumendo l'istruzione della causa, integrare il contraddittorio nei confronti degli interessati mediante notificazione della presente ordinanza almeno novanta giorni prima della prossima udienza e di trascriverla ai sensi degli art. 1113 e 2646 C.C.". Si risponde al quesito e. del mandato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione.

In data 07.11.1939 è stata depositata la planimetria catastale (si veda la planimetria allegata alla Relazione), prima della data del 31.10.1942 di entrata in vigore della L. 1150/1942, per la quale è da considerarsi tacitamente legittimato e quindi urbanisticamente conforme. L'immobile pertanto risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Si riporta il testo dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del PRG vigente "*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*".

Si risponde ai quesiti h. e i. del mandato del Giudice.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche, a meno della difformità costituita dall'apertura della porta esterna sul ballatoio comune retrostante.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico, ma occorre adeguarli entrambi alle normative di riferimento.

Non è presente impianto termico di riscaldamento.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/H, piano S1-S2

DESCRIZIONE

Gli immobili di cui al presente Lotto sono censiti al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Subalterni da 11 a 17. Il multiplo immobiliare è composto da:

1. un corpo di fabbrica che occupa il primo e il secondo piano cantinato del fabbricato che si affaccia sul giardino di pertinenza di altro lotto (Lotto 3 Sub 8), collegati internamente da scala in muratura e con cortile esclusivo esposto a Sud (stessa quota del giardino) (corrispondenti ai Subalterni da 14 a 17);
2. locali terrani a quota S1 primo piano cantinato adiacenti, e non collegati tra loro, con ingressi civici 49/E, 49/F e 49/G (corrispondenti ai Subalterni da 11 a 13).

Agli immobili si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce al camminamento comune di accesso posto al piano sottostrada (S1) e ai civici 49/E/F/G/H. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli: piano cantinato S1 con ambienti di altezza utile da 2,80m a 3,15m (Subalterni da 11 a 15) e piano cantinato S2 con ambienti di altezza utile 2,40m collegati da scala interna in muratura (Subalterni 16 e 17).

Di categoria catastale F/2, Unità collabenti - fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili - sono state realizzate contestualmente e costituiscono un fabbricato con struttura portante in muratura di pietra lavica; superiormente confinano con l'appartamento di cui al Sub 8 (Lotto 3). Alla data del sopralluogo risultavano tutti inagibili.

Il CTU si è riferita alle planimetrie e ai dati metrici rilevati in sede di sopralluogo per poter descrivere gli ambienti che li costituiscono:

-Locali al piano S1. Dal civico 49/H si accede in un ambiente con porta di ingresso e finestra su scala interna (Sub 14 con tetto crollato) e dal civico 49/I si accede ad un vano ingresso con con finestra esposto a Ovest di accesso ad un secondo ampio vano composto con finestra esposto a Sud e da terzo piccolo ambiente con finestra esposto anch'esso a Sud (Sub 15). A questo livello S1 appartengono tre ambienti cantinati con porta di ingresso e finestra su camminamento comune di cui al Sub 11 (altezza utile 3,10m), Sub 12 (altezza utile 2,80m) e Sub 13 (altezza utile 2,80m con tetto crollato e adiacente all'ingresso 49/H).

-Locali al piano S2. Vi si accede da scala interna in muratura, ma anche dai civici 49 int.2 e int. 3 che rappresentano le porte esterne su cortile di pertinenza di ciascun interno (con servitù di passaggio da instaurare sul Sub 8 Lotto 3). La scala permette di accedere ad un primo ambiente cieco collegato da porta interna ad un secondo ambiente con porta esterna su cortile di pertinenza esposto a Sud (Sub 16); dalla scala si accede inoltre ad un altro ambiente che presenta come detto porta su altro cortile esterno di pertinenza esposto a Sud (Sub 17) e adiacente al primo cortile. Tali cortili non si presentavano separati da recinzione né pavimentati, ma come verde privato.

Esposizioni.

Il corpo avanzato su giardino ha esposizioni Sud e Ovest, entrambe su cortile di pertinenza e giardino (di pertinenza del Sub 8 Lotto 3). A Nord con il camminamento comune. Il prospetto Est è in aderenza con fabbricato di terzi.

I rimanenti immobili al piano S1 (civici 49/E/F/G) sono esposti a Sud e si affacciano sul camminamento comune.

Gli immobili ricadono nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato).

Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ubicazione. Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate.

Pertinenze. Sono pertinenze di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 da Sub 11 a Sub 17):

1. il camminamento comune esposto a Sud, unico accesso all'immobile, a quota piano sottostada, S1, che permette l'accesso ad ulteriori due immobili di proprietà di terzi
2. i cortili di pertinenza dei Subalterni 16 e 17 (indicati nelle planimetrie dei due subalterni *Allegati PLN_L4_Sub 16 e PLN_L4_Sub 17*).

Parti Comuni. E' Parte Comune il camminamento che dall'ingresso di Via Pozzo Rotondo n. 49 porta ai civici 49/E/F/G/H.

Dotazioni Condominiali. Non vi sono dotazioni condominiali quale posto auto comune.

Confini. L'unità immobiliare di cui al Lotto 4 (comprendente gli immobili da Sub 11 a Sub 17) confina:

- a Nord con terrapieno su Via Pozzo Rotondo
 - a Sud con giardino della stessa proprietà e di cui al Sub 8
 - a Ovest in parte con giardino di cui al Sub 8, in parte con immobile di terzi censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 10
 - a Est con immobile di terzi censito al NCEU di Catania Part 3201.
- Superiormente e per tutta la sua superficie confina con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 8 (Lotto 3).

Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa.

Si veda Sezione Completezza documentazione del Bene 1 (Sub 1).

Si aggiunge che nell'Allegato 7.4, Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale, occorrerà CORREGGERE i seguenti dati degli immobili da 10 a 16 dell'unità negoziale 1: inserire il

corretto dato nel campo Natura che è F/2 - UNITA' COLLABENTE e non X - Fabbricato come indicati in corrispondenza del campo Natura e il corretto numero civico nel campo N. civico che è 49/E per l'immobile 10, 49/F per l'immobile 11, 49/G per l'immobile 12, 49/H per l'immobile 13, 49/I per l'immobile 14, 49 interno 2 per l'immobile 15 e 49 interno 3 per l'immobile 16.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
95123 - Catania (CT)
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
4209 - Engerwitzdorf (Ob)
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
95037 - San Giovanni la Punta (CT)
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
37129 - Verona (VR)
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
95131 - Catania (CT)
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 25/100)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
00053 - Civitavecchia (RM)
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/24)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

95131 - Mascalucia (CT)

I soggetti con titolo di proprietà 1/24, ciascuno, sono gli eredi di [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] CF [REDACTED] (come il CTU ha evinto dall'atto di pignoramento agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 238.2009) e deceduto a Catania il 12.09.2011 (vedi certificato di morte allegato alla Relazione - *Allegato 12*) e hanno acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa del padre [REDACTED] [REDACTED] cui non è seguita accettazione espressa o tacita di eredità, come il CTU ha potuto verificare dall'Elenco Note per singolo immobile estratto presso la Conservatoria di Catania (*Allegati 7 e 8*). E pertanto il CTU ha verificato la mancata trascrizione di tale titolo.

Il soggetto [REDACTED] con titolo di proprietà 50/100:

-il CTU ha verificato la trascrizione del titolo di provenienza della Donazione del 14.07.2005 (titolo di proprietà per la quota 25/100) estraendo Nota di Trascrizione Accettazione Donazione del 04.08.2005 (*Allegato 7.1*)

-relativamente alla rimanente quota di proprietà del 25/100, ha verificato la trascrizione del titolo di provenienza della successione mortis causa della madre [REDACTED] (deceduta il [REDACTED] del 10.01.1964. Il CTU ha avuto lettura della denuncia di successione di [REDACTED] presentata in data 16.09.1963 e registrata al n. 10 Vol 1214, da cui si evince la trascrizione ai nn. 1581.1371 del 10.01.1964. Si riporta di seguito il suo testo integrale, anche riportato nella sezione Provenienza Ventennale del Sub 1 "*Denuncia presentata in data 16.09.1963 registrata al n. 10 Vol 1214 per la successione di [REDACTED] nata a Villarosa (EN) il [REDACTED] e deceduta a Catania il [REDACTED] Sono compresi i seguenti immobili 1°) 4/8 di case site in Catania, Via Pozzo Rotondo n. 41 al 49 al portone, catastate all'art. 23466 foglio 69/M particella 3203 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 composte complessivamente di vani terrani 7 primo piano vani 11 e interno scantinati vani 10, confinanti con [REDACTED]. Valore dichiarato di 4/8 Lire 200.000. Che i seguenti beni sono devoluti in forza di legge ai seguenti eredi e legatari ai figli*

[REDACTED] (f) nata a Villarosa il [REDACTED]

[REDACTED] (m) nato a Catania il [REDACTED]

[REDACTED] (m) nato a Catania il [REDACTED]

e [REDACTED] (f) nata a Catania il [REDACTED]

Il soggetto [REDACTED] con titolo di proprietà 25/100 ha acquistato per successione del 28.06.1998 causa mortis [REDACTED] (madre) trascritta il 22.12.2011 (*Allegato 7.3*) e per Accettazione Tacita di Eredità trascritta il 25.11.2021 (*Allegato 7.5*).

Si risponde al quesito c. del mandato del Giudice.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub 14 (civico 49/H)	12,00 mq	12,00 mq	1,24	14,88 mq	3,15 m	S1
Sub 15 (civico 49/I)	36,00 mq	36,00 mq	1,24	44,64 mq	2,80 m	S1
Sub 13 (civico 49/G)	9,00 mq	9,00 mq	1,24	11,16 mq	2,80 m	S1
Sub 11 (civico 49/E)	22,00 mq	22,00 mq	1,24	27,28 mq	3,10 m	S1
Sub 12 (civico 49/F)	22,00 mq	22,00 mq	1,24	27,28 mq	2,80 m	S1
Cortile di pertinenza del Sub 16 (10mq)	10,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	S2 (quota giardino)
Sub 16 (Sup Conv 63mq - Sup Conv Cortile 1,8mq = 61,2mq)	61,20 mq	75,88 mq	0,20	15,18 mq	2,40 m	S2 (quota giardino)
Cortile di pertinenza del Sub 17 (5mq)	5,00 mq	5,00 mq	0,18	0,90 mq	0,00 m	S2 (quota giardino)
Sub 17 (Sup Conv 30mq - Sup Conv Cortile 0,9mq = 29,1mq)	29,10 mq	36,08 mq	0,20	7,22 mq	2,40 m	S2 (quota giardino)
Totale superficie convenzionale:				150,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le visure catastali estratte dal CTU (vedi allegati alla Relazione) non riportano i dati di superficie. Il CTU non avendo potuto rilevare le misure in campo, perché tutti inagibili (da Sub 11 a Sub 17) si è riferita alle consistenze indicate nell'atto di donazione del 14.07.2005 a rogito del Notaio Maria Caterina Agosta rep 17872 racc 5034 (allegato alla presente Relazione).

Le superfici dei cortili di pertinenza dei Subalterni 16 e 17 a quota S2 sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali: superficie utile cortile Sub 16 mq 10, superficie utile cortile Sub 17 mq 5.

La superficie utile totale del piano S1 (Subalterni da 11 a 15) è di 101mq, quella convenzionale di 125,24mq. La superficie utile totale del piano S2 (Sub 16 e Sub 17) è di 90mq, quella convenzionale in 22,4mq. Che sommata alla superficie convenzionale dei cortili di pertinenza (1,8mq+0,9mq) diventa pari a 25,10mq (Subb 16 e 17 a quota S2).

Per una superficie utile totale del Lotto 4 di 206,3mq (di cui coperta 191,3mq) e convenzionale totale di 150,34mq. Si risponde al quesito k. del mandato del Giudice.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	3203	11		F2					S1	
	69	3203	12		F2					S1	
	69	3203	13		F2					S1	
	69	3203	14		F2					S1	
	69	3203	15		F2					S1	
	69	3203	16		F2					S2	
	69	3203	17		F2					S2	

Corrispondenza catastale

Il CTU ha estratto la planimetria catastale dei singoli immobili risalenti al 1939 (allegate alla Relazione). Seppur inagibili, sulla base dei dati metrici rilevati in sede di sopralluogo, il CTU dichiara che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.

Si risponde al quesito f. del mandato del Giudice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In risposta al quesito p. del Giudice. Gli immobili appartenenti a questo lotto sono fatiscenti, non presentano serramenti interni e esterni.

Non avendo potuto accedere ai singoli ambienti, il CTU non ha potuto verificare la presenza dell'impianto idrico-sanitario.

Sub 11. Il soffitto è quasi totalmente crollato sul sottostante pavimento

Sub 12. Presenta soffitto piano

Sub 13 e Sub 14. La copertura in manto di tegole e struttura in legno è crollata sul sottostante pavimento

Sub 15. Il CTU ha potuto fare soli rilievi fotografici per la pericolosità del solaio di copertura (piano di calpestio del Sub 8 Lotto 3).

Sub 16 e Sub 17. I cortili di pertinenza si confondono con il giardino di pertinenza del Sub 8 Lotto 3. Non è presente alcuna recinzione o divisione interna. Gli accessi ai due subalterni (civici 49 interno 2 e 49 interno 3) sono delle aperture senza serramenti che fanno intravedere ambienti intonacati molto ammalorati nelle murature perimetrali. Il CTU non vi ha potuto avere accesso. Al di sopra di tali ingressi, ad un'altezza di 6m circa, si trova il ballatoio del Sub 8, fortemente danneggiato che necessita di interventi di risanamento strutturale (le travi in ferro della struttura sono molto ossidate e sono presenti importanti fenomeni di distacco dei materiali lapidei).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Si risponde al quesito j. del mandato del Giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Vedi Provenienza Ventennale Sub 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 24/03/2009
Reg. gen. 18126 - Reg. part. 11307
Quota: 1/4
A favore di Fallimento [REDACTED]
Contro [REDACTED] [REDACTED]

In data 20.01.2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, il CTU ha estratto l'Elenco Sintetico delle Formalità per immobili (da Sub 11 a Sub 17) che ha allegato alla Relazione (*Allegato 8: Ispezione Ipotecaria per immobile Fg 69 Part 3203 da Sub 11 a Sub 17*).

Ha poi estratto la nota 4. di tale ispezione ipotecaria che allega alla Relazione:

Allegato 8.1 Nota di trascrizione del 31.03.2009 nn 12178.19892 Denuncia di Successione da Sub 11 a Sub 17. In tale Nota non vengono riportati i numeri civici degli immobili.

Si risponde al quesito e. del mandato.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili sono stati realizzati alla fine del '700, come il CTU ha potuto appurare da fonti storiche e bibliografiche in cui si fa riferimento al tessuto urbano di Via Botte dell'Acqua - Via Antico Corso come ad un aggregato seriale di case terrane, organizzate con prospetto con porta e finestra che si ripetono e composte da una sola stanza senza servizi igienici. Aggregati con frammistione di funzioni: da piccole fabbriche a laboratori artigiani, a officine e abitati da una popolazione non benestante cui erano stati ceduti dalla Chiesa in enfiteusi terreni sciarosi interni alle vecchie mura di Catania. Si generarono così isolati basati sul sistema abitativo della doppia schiera (due file parallele di case monocellulari che si affacciano su strade strette e cortili). Appropriandosi in maniera generalizzata della proprietà immobiliare, i ceti cosiddetti subalterni via via emergenti nel periodo '700-'900 edificarono anche case a due piani.

L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione.

In data 07.11.1939 sono state presentate le planimetrie catastali di tali immobili dichiarati Ruderati (si vedano le planimetrie allegate alla Relazione) e pertanto queste erano anche già esistenti alla data del 31.10.1942, di entrata in vigore della L. 1150/1942 per la quale sono da considerarsi tacitamente legittimati e quindi urbanisticamente conformi. Gli immobili pertanto risultano conformi sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Si risponde ai quesiti h. e i. del mandato del Giudice.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile realizzato prima del 31.10.1942 non è in possesso di titolo autorizzativo. Dalla data della sua realizzazione non ha subito modifiche, a meno della difformità costituita dall'apertura della porta esterna sul ballatoio comune retrostante.

Nella tavola delle Tipologie Edilizie del Comune di Catania, questo immobile rientra nella tipologia "Tc" Qualificata, all'interno dell'isolato identificato col numero 142 che ricade, come detto, in zona soggetta all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42.2004.

STIMA

Segue la stima di ogni lotto di cui la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione

LOTTO 1 € 60.894

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile
L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 1. Occupa il solo piano terra e ha due ingressi: il principale su Via Pozzo Rotondo n. 41 e il secondario sul ballatoio comune retrostante l'immobile. A tale ballatoio comune si accede dal civico 49 della stessa via tramite portone di ingresso comune. L'immobile di categoria catastale A/3, Abitazioni di tipo economico, ha struttura portante in muratura di pietra lavica e tramezzi interni in laterizi. Confina superiormente e per tutta la sua superficie con terrazze e immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 8 (piano primo). E inferiormente con due immobili della stessa proprietà e di cui ai Sub 11 e Sub 12 (entrambi al piano S1). Alla data del sopralluogo, 29.01.2022, presentava finiture alle pareti e ai soffitti, in scadente stato di conservazione, e infissi alle pareti esterne (porte di ingresso in ferro, porte e finestre esterne in legno e scuri in legno). Erano presenti anche impianto idrico-sanitario e elettrico. Della superficie netta totale di 60mq, cui si aggiungono 16mq di terrazza posto al piano primo di immobile stessa proprietà e censito al Sub 8, ha la seguente distribuzione in pianta: -ingresso-corridoio su Via Pozzo Rotondo n. 41 di altezza utile 4,60m -adiacente vano letto con finestra su Via Pozzo Rotondo di altezza utile 4,60m e superficie utile 15mq -corridoio con uscita su retrostante ballatoio comune di altezza utile 3m -locale pranzo con porta esterna e balcone di altezza utile 3m -disimpegno di accesso ai locali di servizio: WC, cucina e lavanderia -WC con finestra adiacente alla uscita su ballatoio comune della superficie utile di 2mq e altezza utile 2,77m -locale lavanderia con finestra adiacente al locale WC di 4mq e altezza utile 2,75m -locale cucina di superficie utile di 6mq e altezza utile 2,77m. Alla data del sopralluogo tale ambiente non si presentava cieco come indicato in planimetria, ma presentava due aperture: porta interna di accesso all'adiacente immobile della stessa proprietà e censito come Sub 7 e porta interna di accesso all'adiacente immobile della stessa proprietà e censito come Sub 2. I due adiacenti locali collegati da porte interne al Sub 1, venivano certamente utilizzati come accessori al Sub 1. -infine terrazza scoperta con doppio accesso: da ballatoio comune attraverso una scala in ferro scoperta e radente al fabbricato e attraverso scala interna in muratura annessa all'immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 8 (alla data del sopralluogo l'accesso alla terrazza da tale scala era chiuso da solaio in muratura). **Esposizione** dell'immobile: lati Est e Ovest in aderenza con altri immobili. Lato Nord costituito dal prospetto del locale ingresso-corridoio su Via Pozzo Rotondo 41 e dell'adiacente locale letto con finestra. Lato Sud costituito dal prospetto del locale pranzo con balcone, dell'ingresso posteriore, del locale WC con finestra e lavanderia con finestra. L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*"). **Vincoli.** Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo

chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** Pertinenze di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 1) sono: -il balcone del vano letto esposto a Sud -la terrazza posta su parte della copertura di altro immobile della stessa proprietà e censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8 -il ballatoio comune esposto a Sud. Tale ballatoio permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6, 7 e 8. **Parti Comuni.** Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, cui si accede dal camminamento coperto dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino. **Confini.** L'immobile confina: -a Nord con Via Pozzo Rotondo -a Sud con ballatoio comune della stessa proprietà e di accesso ai Subalterni 5, 6, 7 e 8 -a Est con immobile di proprietà di terzi -a Ovest con immobili della stessa proprietà censiti al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 2 e Sub 7. Superiormente e per tutta la sua superficie confina con terrazze e immobile della stessa proprietà, censiti al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8. Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 1**, Zc. 1, Categoria A3, Graffato NO **Valore di stima del bene: € 56.752,50**

Il CTU ha ritenuto impraticabili i metodi del Market Comparison Approach (MCA) e dell'Income Approach (Capitalizzazione del Reddito) per le seguenti motivazioni:

1. difficoltà nel reperire immobili recentemente compravenduti aventi caratteristiche estrinseche e intrinseche paragonabili agli immobili di cui al presente Lotto. Avvalendosi del portale stimatrixcity, il CTU ha individuato n. 2 immobili nello stesso quartiere Antico Corso e a meno di 500 m di stanza (Via Petraia 9 e Via Bambino 63) che non ha potuto prendere a riferimento per la determinazione del prezzo di mercato del Subject oggetto di stima;
2. difficoltà di reperimento di canoni medi d'affitto di zona di locali aventi caratteristiche simili a quelle del Subject;
3. particolare distribuzione e conformazione degli immobili (case terrane in aderenza a formare aggregato civile con affaccio su strada, in aderenza ad altra casa terrana della stessa ditta - e di cui al Lotto 2).

Ritiene pertanto più indicato il metodo del costo di produzione deprezzato (Cost Approach). Dal valore di mercato ricavato il CTU determinerà il valore unitario che prenderà a riferimento per il calcolo del valore degli immobili di cui agli altri Lotti (lotti 2, 3 e 4).

Metodo del Costo di Produzione Deprezzato. Per la determinazione di tale valore di mercato sono necessari i seguenti tre elementi:

1. stima del valore di mercato dell'area edificata, dove insistono gli immobili
2. stima del costo di costruzione a nuovo dei fabbricati
3. stima del deprezzamento.

1. Stima del valore dell'area edificata in cui insistono i fabbricati di cui al presente Lotto. Tale superficie ha una estensione di 117mq calcolata sulla base dell'impronta del Lotto 1 (10,5m*11,15m). In assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili con destinazione residenziale e compravenduti recentemente, il valore è stato determinato ricorrendo al cosiddetto rapporto di complementarità "c" calcolato come il rapporto tra il valore dell'area in cui esso insiste e il valore del fabbricato.

Tale coefficiente c è stato calcolato a partire da p : percentuale del valore complessivo imputabile all'area. Sulla base della conoscenza del mercato dei terreni edificabili di zona alla data della stima, il CTU ha assunto che il valore p complessivo imputabile all'area pesa per il 16% conseguentemente ha calcolato $c=20\%$, con $c\%=p\%/(1-p\%)$ coefficiente di complementarità (rapporto valore suolo-edificio).

Pertanto il Valore dell'area edificata sarà pari a **Varea=c*Vfabbricato=20%*Vfabbricato**.

2. Costi diretti e indiretti di costruzione.

2.a. Costo diretto di costruzione delle superfici coperte. Il CTU assume il costo medio unitario di 1.200 eur/mq per la costruzione del fabbricato, comprensiva di allacciamenti tecnologici, realizzazione servizi igienici con impiego di materiali di buona qualità e posati a regola d'arte (riferimento Prezziario DEI delle Tipologie Edilizie dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Milano Anno 2019).

Il costo diretto di costruzione è quindi pari a 140.000 eur (1.200eur/mq*117mq).

2.b. Costo indiretto di costruzione. Sono:

-i costi legati agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (18,22 eur/mc) e al contributo relativo al costo di costruzione (259,56eur/mq) aggiornati entrambi al 2020, come da Delibera n. 120 della Giunta Comunale di Catania del 25.09.2019, che il CTU indica come Cc e pari a 37.000 eur (18,22eur/mc*117mq*3m+259,56eur/mq*117mq);

-gli oneri professionali: legati ai professionisti coinvolti nell'attività edilizia e impiantistica (pratiche edilizie per ottenimento autorizzazioni e pareti, direzione lavori, sicurezza, ...) quantificati nella misura del 12% del costo di costruzione a nuovo, che il CTU indica come Op e pari a 17.000 eur (12% di 140.000).

Questi sono quantificati in totali 54.000 eur ($Cc+Op=37.000eur+17.000eur$).

3. Deprezzamento. Il coefficiente di deprezzamento è stato calcolato considerando una vita utile di 83 anni, prendendo a riferimento la data di presentazione della planimetria catastale di ogni immobile (07.11.1939), e adottando il metodo empirico di cui alla formula proposta dalla Unione Europea degli Esperti Contabili che calcola il deprezzamento percentuale sulla base dell'età del fabbricato e della sua vita utile.

Il deprezzamento totale è stato così determinato nella percentuale del 72,91%. Il CTU comunque approssima tale percentuale al valore 80% per tenere conto della non certa datazione dei manufatti che certamente esistevano anche a inizio secolo.

4. Determinazione del valore.

Il CTU calcola il valore degli immobili di cui al presente lotto utilizzando la seguente formula:

$$V = \text{Varea} + (\text{Costo diretto di costruzione} + \text{Costi indiretti di costruzione}) * Kd$$

dove:

$$\text{Varea} = 20\% * (140.000eur + 54.000eur) = 39.000eur$$

kd è il complemento a 1 del deprezzamento d (con $d=80\%$)

Pertanto il valore V degli immobili del presente Lotto è pari a **39.000eur + (140.000eur+54.000eur)*(1-0,80)=77.500eur**.

Il CTU da tale importo totale risale al valore unitario di 760 eur/mq (77.500mq/101,53mq) che si compara con quello presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per verifica.

CONFRONTO COI VALORI MEDI AGENZIA DELLE ENTRATE ANNO 2021 (TEST DI VERIFICA). Il range riportato nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativo al periodo 1° Semestre 2021 nella Zona B1 (Centrale, Teatro ██████████ Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet) per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo "Scadente" va da un valore minimo di 600 eur/mq ad un valore ██████████ di 900 eur/mq (si veda l'Allegato 17). Il valore unitario determinato col metodo del costo, pari a 763eur/mq, dicasi **750eur/mq**, risulta interno a tale intervallo.

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T
L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 2. E' composto da un solo ampio ambiente al piano terra e con ingresso da Via Pozzo Rotondo n. 43. Su tale via presenta, oltre che la porta di ingresso, anche una finestra. L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto piano e copertura composta da tetto una falda con struttura in legno e manto di tegole. Alla data del sopralluogo, 29.01.2022, presentava finiture alle pareti, in scadente stato di conservazione, e pavimentazione; presenti gli infissi (porta di ingresso in ferro e finestra esterna in legno). Presenza di impianto elettrico. Della superficie netta totale di 22mq, si compone di un solo ambiente con altezza utile 2,85m. Esposizione: lati Est e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Nord costituito dal prospetto su Via Pozzo Rotondo. Lato Sud costituito da immobile in aderenza della stessa proprietà e più precisamente dal locale cucina del Sub 1. Alla data del sopralluogo il CTU ha rilevato su tale parete la presenza di un'apertura, di collegamento con il Sub 1 (porta di larghezza 1m e altezza 2,10m). L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").
Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** Non ci sono pertinenze, in quanto ha unico accesso da Via Pozzo Rotondo 43. **Parti Comuni.** Non vi sono Parti Comuni. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino. **Confini.** L'immobile confina: -a Nord con Via Pozzo Rotondo -a Sud e a Est con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 1 -a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 3. Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 2**, Zc. 1, Categoria A5, Graffato NO **Valore di stima del bene: € 19.365,00**

Si veda la sezione Stima del Bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile	75,67 mq	750,00 €/mq	€ 56.752,50	100,00%	€ 56.752,50
Bene N° 2 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T	25,82 mq	750,00 €/mq	€ 19.365,00	100,00%	€ 19.365,00
				Valore di stima:	€ 76.117,50

Valore di stima: € 76.117,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (20% di eur 76.117,50)	15223,50	€

Valore finale di stima: € 60.894,00

Il CTU si è riferito al Metodo del Costo per la stima degli immobili del presente Lotto. La superficie convenzionale totale di questo lotto è pari a 101 mq (Sub 1 75,67mq+ Sub 2 25,82mq).

Il CTU assume pari al 20% la riduzione per assenza di garanzia per vizi e risponde al quesito l. del mandato del Giudice.

LOTTO 2 € 60.568

- Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T
 L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 3. E' composto da un solo ambiente al piano terra e con ingresso da Via Pozzo Rotondo n. 45. L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto inclinato a due falde con struttura in legno e manto di tegole. Altezza minima 2,86m e altezza utile al colmo pari a 3,85m. Alla data del sopralluogo, 29.01.2022, presentava: finiture alle pareti, in scadente stato di conservazione, e pavimentazione, un portone di ingresso a tre ante in ferro e impianto elettrico. Ha una superficie netta di 24mq. **Esposizione:** lati Est e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Nord costituito dal prospetto su Via Pozzo Rotondo. Lato Sud costituito da immobili in aderenza della stessa proprietà e più precisamente dai Sub 6 e Sub 7. Alla data del sopralluogo il CTU ha rilevato su tale parete la presenza di un'apertura, di collegamento con il Sub 6 (porta di larghezza 1m e altezza 2,10m). L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*"). **Vincoli.** Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è

considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** Non ci sono pertinenze, in quanto ha unico accesso da Via Pozzo Rotondo 45. **Parti Comuni.** Non vi sono Parti Comuni. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino. **Confini.** L'immobile confina: -a Nord con Via Pozzo Rotondo -a Sud con immobili della stessa proprietà e di cui al Sub 6 e al Sub 7 -a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 4 -a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 2 Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5, Graffato NO Valore di stima del bene: € 15.301,00.**

Il CTU adotta lo stesso metodo di stima del Lotto 1, il metodo del Costo (Cost Approach), per la determinazione del valore degli immobili di cui al presente Lotto.

Come per il Lotto 1, per la determinazione del valore di mercato sono necessari i seguenti tre elementi:

1. stima del valore di mercato dell'area edificata, dove insistono gli immobili
2. stima del costo di costruzione a nuovo dei fabbricati
3. stima del deprezzamento.

1. Stima del valore dell'area edificata in cui insistono i fabbricati di cui al presente Lotto. Tale superficie ha una estensione di 88mq calcolata sulla base dell'impronta del Lotto 2.

Il valore p complessivo imputabile all'area pesa per il 16%, conseguentemente $c=20\%$, in quanto $c\%=p\%/(1-p\%)$ coefficiente di complementarità (rapporto valore suolo-edificio).

2. Costi diretti e indiretti di costruzione.

2.a. Costo diretto di costruzione delle superfici coperte. Come per il Lotto 1, il CTU assume il costo medio unitario di 1.200 eur/mq per la costruzione del fabbricato, comprensiva di allacciamenti tecnologici, realizzazione servizi igienici con impiego di materiali di buona qualità e posati a regola d'arte (riferimento Prezziario DEI delle Tipologie Edilizie dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Milano Anno 2019).

Il costo diretto di costruzione è quindi pari a 106.000 eur (1.200eur/mq*88mq).

2.b. Costo indiretto di costruzione. Come Lotto 1, costituito da:

- Cc (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo costo di costruzione) pari a 28.000 eur (18,22eur/mc*88mq*3m+259,56eur/mq*88mq);
- Op (oneri professionali) pari a 13.000 eur (12% di 106.000).

Quantificati in totali 41.000 eur (Cc+Op=28.000eur+13.000eur).

3. Deprezzamento. Il coefficiente di deprezzamento è stato calcolato considerando una vita utile di 83 anni, prendendo a riferimento la data di presentazione della planimetria catastale di ogni immobile (07.11.1939), e adottando il metodo empirico di cui alla formula proposta dalla Unione Europea degli

Esperti Contabili che calcola il deprezzamento percentuale sulla base dell'età del fabbricato e della sua vita utile. Il deprezzamento totale è stato così determinato nella percentuale del 72,91%.

Il CTU porta tale percentuale al valore 80% per tenere conto dell'assenza di impianti (idrico-sanitario ed elettrico) e della fatiscenza dei locali di cui al Sub 7 (senza pavimento e senza tetto).

4. Determinazione del valore.

V=Varea + (Costo diretto di costruzione + Costi indiretti di costruzione)*Kd

dove:

Varea=20%*(106.000eur+41.000eur)=30.000eur

kd complemento a 1 del deprezzamento d=80%

Pertanto il **valore V degli immobili del presente Lotto** è pari a 30.000eur + (106.000eur+41.000eur)*(1-0,8)=**60.000eur**.

Il CTU da tale importo totale risale al valore unitario di 550 eur/mq (60.000mq/110,18mq) che si compara con quello presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per verifica.

CONFRONTO COI VALORI MEDI AGENZIA DELLE ENTRATE ANNO 2021 (TEST DI VERIFICA). Il range riportato nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativo al periodo 1° Semestre 2021 nella *Zona B1 (Centrale, Teatro ██████ Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet)* per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo "Scadente" va da una valore minimo di 600 eur/mq ad una valore ██████ di 900 eur/mq (si veda l'*Allegato 17*). Il valore unitario determinato col metodo del costo, pari a 550 eur/mq, risulta di poco inferiore al valore minimo di tale intervallo.

- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T
L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 4. E' composto da un solo ambiente al piano terra e con ingresso da Via Pozzo Rotondo n. 47. L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto a due falde e tetto con struttura in legno e manto di tegole. Alla data del sopralluogo, 29.01.2022, presentava finiture alle pareti, in scadente stato di conservazione, e pavimentazione; presente una porta di ingresso in ferro. Presenza di impianto elettrico. Della superficie netta totale di 26mq, si compone di un solo ambiente con altezza utile stimata 2,90m, poiché il locale si presentava inaccessibile. **Esposizione:** lati Est e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Nord costituito dal prospetto su Via Pozzo Rotondo. Lato Sud costituito da immobile in aderenza della stessa proprietà e più precisamente dal Sub 5. L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*"). **Vincoli.** Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturare (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non

oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** Non ci sono pertinenze, in quanto ha unico accesso da Via Pozzo Rotondo 43. **Parti Comuni.** Non vi sono Parti Comuni. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino. **Confini.** L'immobile confina: -a Nord con Via Pozzo Rotondo -a Sud con immobili della stessa proprietà e di cui ai Sub 5 e Sub 6 -a Ovest con immobile della stessa proprietà -a Est con immobile della stessa proprietà di cui al Sub 3. Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 4**, Zc. 1, Categoria A5, Graffato NO **Valore di stima del bene: € 17.077,50**

Si veda la sezione Stima del Bene 3.

- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T
L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 5. E' composto da un solo ambiente al piano terra e vi si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce ad un ballatoio comune di accesso al civico 49/N (e ad altri subalterni della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 6, 7 e 8, rispettivamente civici 49/M1, 49/M2 e 49/M3). L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto a falda e in pessimo stato conservazione. Confina inferiormente con un locale terraneo di proprietà di terzi che si trova al piano sottostrada/cantinato. La copertura, costituita da tetto a una falda con struttura in legno e manto di tegole, in varie zone è stata sostituita da pannelli ondulati a protezione dell'immobile. Della superficie netta totale di 15mq, si compone di un solo ambiente con altezza utile stimata di 3,45m. **Esposizione:** lati Est, Nord e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Sud costituito dal prospetto sul ballatoio comune, in cui è presente anche la porta di accesso al locale. L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*"). **Vincoli.** Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** Pertinenza di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 5) è il ballatoio comune esposto a Sud, che permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 6, 7 e 8. **Parti Comuni.** Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, cui si accede dal camminamento coperto dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino. **Confini.** L'immobile confina: -a Nord con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 4 -a Sud con ballatoio comune -a Ovest con immobile della stessa proprietà -a Est con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 6. Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 5**, Zc. 1, Categoria A5, Graffato NO **Valore di stima del bene: € 9.322,50**

Si veda la sezione Stima del Bene 3.

- **Bene N° 6** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T
L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 6. E' composto da un solo ambiente al piano terra e vi si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce ad un ballatoio comune di accesso al civico 49/M1 (e ad altri subalterni della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 7 e 8, rispettivamente civici 49/N, 49/M2 e 49/M3). L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto inclinato a due falde con struttura in legno e manto di tegole. Altezza minima 2,86m e altezza utile al colmo pari a 3,35m. Superficie netta totale di 15mq. **Esposizione:** lati Est, Nord e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Sud costituito dal prospetto sul ballatoio comune, in cui è presente anche la porta di accesso al locale. L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*"). **Vincoli.** Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** Pertinenza di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 7) è il ballatoio comune esposto a Sud, che permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6, 7 e 8. **Parti Comuni.** Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, che comunica con il camminamento dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino. **Confini.** L'immobile confina: -a Nord con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 3 -a Sud con ballatoio comune -a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 5 -a Est con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 7. Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 6**, Zc. 1, Categoria A5 **Valore di stima del bene: € 9.674,50**

Si veda la sezione Stima del Bene 3.

- **Bene N° 7** - Locale residenziale ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T
L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 7. E' composto da un solo ambiente al piano terra e vi si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce ad un ballatoio comune di accesso al civico 49/M2 (e ad altri subalterni della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6 e 8, rispettivamente civici 49/N, 49/M1 e 49/M3). L'immobile di categoria catastale A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, con soffitto e pavimento crollati e

non agibile. Confina inferiormente con un locale terraneo della stessa proprietà e di cui al Sub 11 che si trova, come al piano sottostrada/cantinato. La copertura, anch'essa crollata, era costituita da tetto a una falda con struttura in legno e manto di tegole. Della superficie netta totale di 15mq, si compone di un solo ambiente con altezza utile stimata di 3,5m. **Esposizione:** lati Est, Nord e Ovest in aderenza con altri immobili della stessa proprietà. Lato Sud costituito dal prospetto sul ballatoio comune, in cui è presente anche la porta di accesso al locale. L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*"). **Vincoli.** Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** Pertinenza di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 7) è il ballatoio comune esposto a Sud, che permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6, 7 e 8. **Parti Comuni.** Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, che comunica con il camminamento dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino. **Confini.** L'immobile confina: -a Nord con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 3 -a Sud con ballatoio comune -a Ovest con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 6 -a Est con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 1. Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A5, Graffato NO Valore di stima del bene: € 9.234,50**

Si veda la sezione Stima del Bene 3.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2
L'immobile è un terreno censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3202 unito all'immobile censito al NCEU di Catania Fg 69 Part 3203 Sub 8 di cui è giardino di pertinenza. Ha un'estensione di 230mq e vi si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce ad un camminamento in pietra che porta da quota strada a quota giardino corrispondente al piano S2. E' pianeggiante e di forma rettangolare, come indicato nella planimetria. Alla data del sopralluogo risultava incolto e in stato di abbandono. L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*").

Vincoli. Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Parti Comuni.** Sono Parti Comuni di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3202): il camminamento coperto che si diparte dal portone pedonale di Via Pozzo Rotondo 49 e il camminamento scoperto di accesso agli immobili che si trovano a quota S2 (Subalterni 16 e 17). **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto comune o giardino. **Confini:** -a Est con proprietà di terzi, Sig. ██████████, tramite muretto a secco e recinzione per tutta la sua lunghezza -a Ovest con proprietà di terzi, Sig. ██████████ con cui non è diviso da muri e/o recinzioni di confine -a Nord coi cortili di pertinenza dei Sub 16 e Sub 17 della stessa proprietà e di cui al Lotto 4 -a Sud con parete lavica che dalla quota del terreno (S2) raggiunge la quota della soprastante strada Via Botte dell'Acqua.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 3202, Categoria T, Graffato SI Valore di stima del bene: € 16.100,00

Il CTU ha valutato il valore del presente bene come valore marginale del giardino di pertinenza del Sub 8 (Lotto 3). Si veda la sezione Stima Lotto 3.

A questo valore si dovranno detrarre i costi relativi a:

-eliminazione graffatura giardino del Sub 8 che attualmente include, oltre che l'immobile con categoria catastale A/3, anche il terreno (come da visura estratta allegata *Allegato VIS STORICA_L3_Sub 8 e part 3202*),

-creazione di nuovo subalterno ricadente nella Particella 3202 per un costo totale di 1.000 eur.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T	27,82 mq	550,00 €/mq	€ 15.301,00	100,00%	€ 15.301,00
Bene N° 4 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T	31,05 mq	550,00 €/mq	€ 17.077,50	100,00%	€ 17.077,50
Bene N° 5 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T	16,95 mq	550,00 €/mq	€ 9.322,50	100,00%	€ 9.322,50
Bene N° 6 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T	17,59 mq	550,00 €/mq	€ 9.674,50	100,00%	€ 9.674,50
Bene N° 7 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T	16,79 mq	550,00 €/mq	€ 9.234,50	100,00%	€ 9.234,50
Bene N° 10 - Terreno Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2 DA GRAFFARE A UNO DEI BENI DI CUI SOPRA	230,00 mq	70,00 €/mq	€ 16.100,00	100,00%	€ 16.100,00
				Valore di stima:	€ 76.710,00

Valore di stima: € 76.710,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Modifica NCEU Fg 69 Part 3203 Sub 8 (eliminazione graffatura) e creazione NCEU Fg 69 Part 3203 Nuovo Sub	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 20% di (eur 76.710-eur 1.000)=20% di eur 75710	15142,00	€

Valore finale di stima: € 60.568,00

Come per il Lotto 1, anche per il Lotto 2 il CTU si è riferito al Metodo del Costo per la stima degli immobili. La superficie convenzionale totale di questo lotto è pari a 110 mq (Sub 3 27,82mq+ Sub 4 31,05mq+ Sub 5 16,95mq+ Sub 6 17,59mq+ Sub 7 16,79mq) + 230 mq (terreno attualmente graffato al Sub 8).

Il CTU assume pari al 20% la riduzione per assenza di garanzia per vizi e risponde al quesito l. del mandato del Giudice.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M3, piano T-1
L'immobile è censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8. E' composto da un appartamento che occupa il piano terra e il piano primo del corpo di fabbrica che si affaccia sul giardino di pertinenza, e il primo piano costituente la copertura dell'adiacente immobile di cui al Sub 1 con affaccio su Via Pozzo Rotondo (sopra civico 41). L'immobile di categoria catastale A/3, Abitazioni di tipo economico, ha struttura portante in muratura di pietra lavica, e coperture in parte piane e costituite da terrazze calpestabili e in parte costituite da tetto a falda con tegole. L'immobile è composto da due corpi separati da corridoio centrale esposti a Sud sul giardino e a Nord su Via Pozzo Rotondo: - La quota di immobile che si affaccia sul giardino si trova a due livelli sopra la quota di calpestio del giardino e confina inferiormente con gli immobili della stessa proprietà e di cui ai subalterni Sub 14 e Sub 15, e superiormente con la terrazza del Sub 1. E' così distribuito: corridoio cieco di ingresso che porta ad una scala in muratura di accesso al piano primo (dove si trovano due locali comunicanti con finestra dell'altezza utile rispettivamente di 1,85m e 1,79m), e a un disimpegno. Da tale disimpegno si accede: ad un locale WC con finestra esposto a Ovest, un attiguo locale letto di altezza utile 2,90m con porta esterna esposta a Sud che si affaccia su ballatoio chiuso a veranda e ampio locale di altezza utile 4,87m con porta esterna sullo ballatoio chiuso a veranda. - La quota di appartamento che si affaccia su Via Pozzo Rotondo, non era accessibile alla data del sopralluogo perché in pessime condizioni di conservazione. Occupa l'intera superficie in pianta del sottostante Sub 1 e presenta: due terrazze calpestabili a quote diverse e un corpo di fabbrica con copertura a falda e tegole (che ospita due ambienti e balcone aggettante su Via Pozzo Rotondo - sopra civico 41). **Esposizioni.** -Corpo Sud su giardino. Questa quota di immobile ha due sole esposizioni: Sud con ballatoio che si affaccia su giardino e finestra locale del primo piano e Ovest con finestre dei locali al piano terra e piano primo. I rimanenti due prospetti non presentano aperture -Corpo Nord su Via Pozzo Rotondo. Il corpo di fabbrica posto al piano primo ha tre esposizioni: Nord, Sud e Ovest. Il prospetto Est non presenta aperture. L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*"). **Vincoli.** Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** E' pertinenza di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8) il ballatoio comune esposto a Sud, unico accesso all'immobile, che permette l'accesso agli adiacenti immobili della stessa proprietà e di cui ai Subalterni 5, 6 e 7. **Parti Comuni.** Parte comune è il ballatoio comune esposto a Sud, cui si accede dal camminamento coperto dell'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quale posto auto comune. **Confini.** L'immobile confina: -a Nord con Via Pozzo Rotondo; -a Sud con immobile di terzi censito al NCEU di Catania Part 3172; -a Ovest con immobili della stessa proprietà di cui al Sub 2 e al Sub 7; -a Est con immobile di terzi censito al NCEU di Catania Part 3201. Inferiormente confina con immobili della stessa proprietà posti al piano terra e di cui al Sub 14, Sub 15 e Sub 1 e superiormente,

nella frazione di immobile esposto a Sud, con la terrazza di copertura di cui al Sub 1. Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 8**, Zc. 1, Categoria A3, Graffato SI - Fg. 69, Part. 3202, Categoria T **Valore di stima del bene: € 76.895,00**

Il CTU adotta lo stesso metodo di stima del Lotto 1, il metodo del Costo (Cost Approach), per la determinazione del valore degli immobili di cui al presente Lotto.

Come per il Lotto 1, per la determinazione del valore di mercato sono necessari i seguenti tre elementi:

1. stima del valore di mercato dell'area edificata, dove insistono gli immobili
2. stima del costo di costruzione a nuovo dei fabbricati
3. stima del deprezzamento.

1. Stima del valore dell'area edificata in cui insistono i fabbricati di cui al presente Lotto. Tale superficie ha una estensione di 150mq calcolata sulla base dell'impronta del Lotto 3. Il CTU ha assunto un valore p pari al 16% e conseguentemente ha calcolato $c=20\%$, con $c\%=p\%/(1-p\%)$ coefficiente di complementarità (rapporto valore suolo-edificio).

2. Costi diretti e indiretti di costruzione.

2.a. Costo diretto di costruzione delle superfici coperte. Come per il Lotto 1, il CTU assume il costo medio unitario di 1.200 eur/mq per la costruzione del fabbricato, comprensiva di allacciamenti tecnologici, realizzazione servizi igienici con impiego di materiali di buona qualità e posati a regola d'arte (riferimento Prezziario DEI delle Tipologie Edilizie dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Milano Anno 2019).

Il costo diretto di costruzione è quindi pari a 180.000eur (1.200eur/mq150mq).

2.b. Costo indiretto di costruzione. Come Lotto 1, costituito da:

- Cc (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo costo di costruzione) pari a 28.000 eur (18,22eur/mc*90,5mq*3m+259,56eur/mq*90,5mq);

- Op (oneri professionali) pari a 21.000 eur (12% di 180.000).

Quantificati in totali 50.000 eur (Cc+Op=28.000eur+22.000eur).

3. Deprezzamento. Il coefficiente di deprezzamento è stato calcolato considerando una vita utile di 83 anni, prendendo a riferimento la data di presentazione della planimetria catastale dell'immobile (07.11.1939), e adottando il metodo empirico di cui alla formula proposta dalla Unione Europea degli Esperti Contabili che calcola il deprezzamento percentuale sulla base dell'età del fabbricato e della sua vita utile. Il deprezzamento totale è stato così determinato nella percentuale del 72,91%.

4. Determinazione del valore.

$V = \text{Varea} + (\text{Costo diretto di costruzione} + \text{Costi indiretti di costruzione}) * Kd$

dove:

$\text{Varea} = 20\% * (180.000\text{eur} + 50.000\text{eur}) = 46.000\text{eur}$

kd complemento a 1 del deprezzamento $d = 0,7291\%$

Pertanto il **valore V degli immobili del presente Lotto** è pari a 46.000eur + (180.000eur+50.000eur)*(1-0,7291)=**108.000eur**.

Il CTU da tale importo totale risale al valore unitario di 700 eur/mq (108.0000mq/151,25mq) che si compara con quello presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per verifica.

CONFRONTO COI VALORI MEDI AGENZIA DELLE ENTRATE ANNO 2021 (TEST DI VERIFICA). Il range riportato nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativo al periodo 1° Semestre 2021 nella Zona B1 (Centrale, Teatro ██████████ Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet) per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo "Scadente" va da una valore minimo di 600 eur/mq ad una valore ██████████ di 900 eur/mq (si veda l'Allegato 13). Il valore unitario determinato col metodo del costo, pari a 700eur/mq, risulta interno a tale intervallo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M3, piano T-1	109,85 mq	700,00 €/mq	€ 76.895,00	100,00%	€ 76.895,00
				Valore di stima:	€ 76.895,00

Valore di stima: € 76.895,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (20% di eur 76895)	15379,00	€

Valore finale di stima: € 61.516,00

Come per il Lotto 1, anche per il Lotto 3 il CTU si è riferito al Metodo del Costo per la stima degli immobili. La superficie convenzionale totale di questo lotto è pari a 110 mq (superficie convenzionale del Sub 8).

Il CTU assume pari al 20% la riduzione per assenza di garanzia per vizi e risponde al quesito l. del mandato del Giudice.

CALCOLO VALORE MARGINALE DEL GIARDINO: PARTICELLA 3202. Il suo valore è stato calcolato come accessorio non diretto del Sub 8 (Lotto3) di cui è giardino di pertinenza. Questo terreno potrà essere separato dal Sub 8, censito come nuovo subalterno, e trasferito come immobile a sé stante. Il CTU riporta di seguito il valore marginale di tale superficie (superficie giardino censita al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3202 - graffato all'immobile di cui al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 8 - si vedano allegati alla presente relazione *Allegato 5.1 Elenco Immobili Part 3203* e *Allegato 5.2 Elenco Immobili Part 3202*:

Valore Marginale della superficie del terreno=Valore mercato Lotto 3*c/(sup area edificata+sup giardino)=
 $108.000\text{eur} \cdot 0,2 / (90,50\text{mq} + 230\text{mq}) = 67,52\text{eur/mq}$, dicasi 70 eur/mq (che corrisponde al 10% del valore unitario dell'area edificata 700eur/mq).

Pertanto il valore del giardino ammonta a eur 16.100 (70eur/mq*230mq). Il CTU risponde al quesito g. del Giudice, comunicando di non aver acquisito certificato di destinazione urbanistica in quanto l'immobile è iscritto al NCEU essendo graffato al Sub 8.

LOTTO 4 € 60.120

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/H, piano S1-S2
 Gli immobili di cui al presente Lotto sono censiti al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Subalterni da 11 a 17. Il multiplo immobiliare è composto da: 1. un corpo di fabbrica che occupa il primo e il secondo

piano cantinato del fabbricato che si affaccia sul giardino di pertinenza di altro lotto (Lotto 3 Sub 8), collegati internamente da scala in muratura e con cortile esclusivo esposto a Sud (stessa quota del giardino) (corrispondenti ai Subalterni da 14 a 17); 2. locali terrani a quota S1 primo piano cantinato adiacenti, e non collegati tra loro, con ingressi civici 49/E, 49/F e 49/G (corrispondenti ai Subalterni da 11 a 13). Agli immobili si accede dall'ingresso comune di Via Pozzo Rotondo n. 49 che introduce al camminamento comune di accesso posto al piano sottostrada (S1) e ai civici 49/E/F/G/H. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli: piano cantinato S1 con ambienti di altezza utile da 2,80m a 3,15m (Subalterni da 11 a 15) e piano cantinato S2 con ambienti di altezza utile 2,40m collegati da scala interna in muratura (Subalterni 16 e 17). Di categoria catastale F/2, Unità collabenti - fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili - sono state realizzate contestualmente e costituiscono un fabbricato con struttura portante in muratura di pietra lavica; superiormente confinano con l'appartamento di cui al Sub 8 (Lotto 3). Alla data del sopralluogo risultavano tutti inagibili. Il CTU si è riferita alle planimetrie e ai dati metrici rilevati in sede di sopralluogo per poter descrivere gli ambienti che li costituiscono: -Locali al piano S1. Dal civico 49/H si accede in un ambiente con porta di ingresso e finestra su scala interna (Sub 14 con tetto crollato) e dal civico 49/I si accede ad un vano ingresso con con finestra esposto a Ovest di accesso ad un secondo ampio vano composto con finestra esposto a Sud e da terzo piccolo ambiente con finestra esposto anch'esso a Sud (Sub 15). A questo livello S1 appartengono tre ambienti cantinati con porta di ingresso e finestra su camminamento comune di cui al Sub 11 (altezza utile 3,10m), Sub 12 (altezza utile 2,80m) e Sub 13 (altezza utile 2,80m con tetto crollato e adiacente all'ingresso 49/H). -Locali al piano S2. Vi si accede da scala interna in muratura, ma anche dai civici 49 int.2 e int. 3 che rappresentano le porte esterne su cortile di pertinenza di ciascun interno (con servitù di passaggio da instaurare sul Sub 8 Lotto 3). La scala permette di accedere ad un primo ambiente cieco collegato da porta interna ad un secondo ambiente con porta esterna su cortile di pertinenza esposto a Sud (Sub 16); dalla scala si accede inoltre ad un altro ambiente che presenta come detto porta su altro cortile esterno di pertinenza esposto a Sud (Sub 17) e adiacente al primo cortile. Tali cortili non si presentavano separati da recinzione né pavimentati, ma come verde privato. **Esposizioni.** Il corpo avanzato su giardino ha esposizioni Sud e Ovest, entrambe su cortile di pertinenza e giardino (di pertinenza del Sub 8 Lotto 3). A Nord con il camminamento comune. Il prospetto Est è in aderenza con fabbricato di terzi. I rimanenti immobili al piano S1 (civici 49/E/F/G) sono esposti a Sud e si affacciano sul camminamento comune. L'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione ("*... ammessi interventi di restauro, ripristino, risanamento conservativo attuati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, ..., intesi a conservare le caratteristiche ambientali, ..., ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. ... Tali piani devono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque. ... Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ... sentito il giudizio del Comune e il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*"). **Vincoli.** Nel piano di assetto idrogeologico il rischio idraulico dell'area è considerato Moderato "R1" (in una scala da R1 a R4 rischio molto elevato). Nel piano di assetto idrogeologico la pericolosità idraulica Molto Bassa "P1" (in una scala da P1 a P4 molto elevata). L'area in cui ricade l'immobile è soggetta all'art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) del D.Lgs. 42.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). **Ubicazione.** Alla Via Pozzo Rotondo si accede dalla centrale Via Antico Corso. E' un vicolo della larghezza di 3m e a fondo chiuso, cui si affacciano sia case terrane di un solo piano fuori terra con tetto a due falde che case a due piani con tetto a falde, alcune delle quali ristrutturate (edifici di Via Pozzo Rotondo nn. 25-27 e n. 49 e non oggetto di CTU). Le case terrane che si affacciano su Via Pozzo Rotondo e non oggetto di CTU, alla data del sopralluogo risultavano quasi tutte abitate e ristrutturate. **Pertinenze.** Sono pertinenze di questo immobile (censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 da Sub 11 a Sub 17): 1. il camminamento comune esposto a Sud, unico accesso all'immobile, a quota piano sottostrada, S1, che permette l'accesso ad ulteriori due immobili di proprietà di terzi 2. i cortili di pertinenza dei Subalterni 16 e 17 (indicati nelle planimetrie dei due subalterni Allegati PLN_L4_Sub 16 e PLN_L4_Sub 17). **Parti Comuni.** E' Parte Comune il camminamento che dall'ingresso di Via Pozzo

Rotondo n. 49 porta ai civici 49/E/F/G/H. **Dotazioni Condominiali.** Non vi sono dotazioni condominiali quale posto auto comune. **Confini.** L'unità immobiliare di cui al Lotto 4 (comprendente gli immobili da Sub 11 a Sub 17) confina: -a Nord con terrapieno su Via Pozzo Rotondo -a Sud con giardino della stessa proprietà e di cui al Sub 8 -a Ovest in parte con giardino di cui al Sub 8, in parte con immobile di terzi censito al NCEU di Catania al Fg 69 Part 3203 Sub 10 -a Est con immobile di terzi censito al NCEU di Catania Part 3201. Superiormente e per tutta la sua superficie confina con immobile della stessa proprietà e di cui al Sub 8 (Lotto 3). Si risponde ai quesiti a. e k. del mandato del Giudice.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 69, Part. 3203, Sub. 11**, Categoria F2 - Fg. 69, Part. 3203, **Sub. 12**, Categoria F2 - Fg. 69, Part. 3203, **Sub. 13**, Categoria F2 - Fg. 69, Part. 3203, **Sub. 14**, Categoria F2 - Fg. 69, Part. 3203, **Sub. 15**, Categoria F2 - Fg. 69, Part. 3203, **Sub. 16**, Categoria F2 - Fg. 69, Part. 3203, **Sub. 17**, Categoria F2 **Valore di stima del bene: € 75.170,00**

Il CTU adotta lo stesso metodo di stima del Lotto 1, il metodo del Costo (Cost Approach), per la determinazione del valore degli immobili di cui al presente Lotto.

Come per il Lotto 1, per la determinazione del valore di mercato sono necessari i seguenti tre elementi:

1. stima del valore di mercato dell'area edificata, dove insistono gli immobili
2. stima del costo di costruzione a nuovo dei fabbricati
3. stima del deprezzamento.

1. Stima del valore dell'area edificata in cui insistono i fabbricati di cui al presente Lotto. Tale superficie ha una estensione di 181mq calcolate come di seguito. Il valore p complessivo imputabile all'area pesa per il 16%, conseguentemente $c=20\%$, in quanto $c\%=p\%/(1-p\%)$ coefficiente di complementarità (rapporto valore suolo-edificio).

2. Costi diretti e indiretti di costruzione.

2.a. Costo diretto di costruzione delle superfici coperte. Il CTU assume un costo medio unitario maggiore del 15% di quello preso a riferimento per gli altri lotti (riferimento Prezziario DEI delle Tipologie Edilizie dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Milano Anno 2019).

Pertanto assume un valore unitario di 1.380 eur/mq (1.200 eur/mq*1,5 volte) per la costruzione del fabbricato, comprensiva di allacciamenti tecnologici, realizzazione servizi igienici con impiego di materiali di buona qualità e posati a regola d'arte. Questo per tener conto della localizzazione degli immobili, che non hanno ingresso diretto dalla strada (Via Pozzo Rotondo).

Le superfici prese a riferimento:

- impronta Sub 14+Sub 15: 63,82mq (9,67m*6,6m) uguale a impronta di Sub 16 + 17
- impronta Sub 11+Sub12+Sub13: 53mq (22mq+22mq+9mq)
- superficie parziale 116,82mq (63,82mq+53mq)
- superficie totale 180,64mq (63,82mq+63,82mq+53mq).

Il costo diretto di costruzione è quindi pari a 160.000 eur (1.380eur/mq*116,82mq).

2.b. Costo indiretto di costruzione. Come Lotto 1, costituito da:

- Cc (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo costo di costruzione) pari a 57.000 eur (18,22eur/mc*63,82mq*2*3m+259,56eur/mq*180,64mq);
 - Op (oneri professionali) pari a 19.000 eur (12% di 160.000).
- Quantificati in totali 76.000 eur (Cc+Op=57.000eur+19.000eur).

3. Deprezzamento. Il coefficiente di deprezzamento è stato calcolato considerando una vita utile superiore ai 90 anni, in quanto a vetustà delle strutture, e adottando il metodo empirico di cui alla formula proposta dalla Unione Europea degli Esperti Contabili che calcola il deprezzamento percentuale sulla base dell'età del fabbricato e della sua vita utile. Il deprezzamento totale è stato così determinato nella percentuale del 90%.

4. Determinazione del valore.

V=Varea + (Costo diretto di costruzione + Costi indiretti di costruzione)*Kd

dove:

Varea=20%*(160.000eur+76.000eur)=47.000eur

kd complemento a 1 del deprezzamento d=90%

Pertanto il **valore V degli immobili del presente Lotto** è pari a 47.000eur + (160.000eur+76.000eur)*(1-0,9)=**71.000eur**.

Il CTU da tale importo totale risale al valore unitario di 500 eur/mq (71.000mq/150,33mq) che si compara con quello presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per verifica.

CONFRONTO COI VALORI MEDI AGENZIA DELLE ENTRATE ANNO 2021 (TEST DI VERIFICA). Il range riportato nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativo al periodo 1° Semestre 2021 nella *Zona B1 (Centrale, Teatro ██████ Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet)* per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo "Scadente" va da una valore minimo di 600 eur/mq ad una valore ██████ di 900 eur/mq (si veda l'*Allegato 17*). Il valore unitario determinato col metodo del costo, pari a 500 eur/mq, risulta inferiore al valore minimo di tale intervallo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/H, piano S1-S2	150,34 mq	500,00 €/mq	€ 75.170,00	100,00%	€ 75.170,00
				Valore di stima:	€ 75.170,00

Valore di stima: € 75.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (20% di eur 75.150)	15030,00	€

Valore finale di stima: € 60.120,00

Come per il Lotto 1, anche per il Lotto 4 il CTU si è riferito al Metodo del Costo per la stima degli immobili. La superficie convenzionale totale di questo lotto è pari a 150mq (Sub 11 27,28mq+ Sub 12 27,28mq + Sub 13 11,16mq+Sub 14 14,88mq+Sub 15 44,64mq+Sub 16 16,98mq+Sub 17 8,12mq).

Il CTU assume pari al 20% la riduzione per assenza di garanzia per vizi e risponde al quesito l. del mandato del Giudice.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le operazioni peritali hanno avuto luogo in data 29.01.2022. Tutti i convenuti sono stati raggiunti da comunicazione scritta inviata per raccomandata A/R e Posta 1 agli indirizzi di residenza dei convenuti (*Allegato 4*) ad eccezione del Convenuto [REDACTED] che è rappresentato dall'Avv. Vincenzo Gueli, cui il CTU ha inviato la comunicazione via PEC.

Non sono stati nominati Consulenti Tecnici di Parte sino all'inizio delle operazioni peritali.

Gli immobili oggetto di CTU sono stati resi disponibili all'accesso dal Sig. [REDACTED] estraneo al procedimento e proprietario dell'adiacente immobile che ha ingresso comune con quelli oggetto di CTU su Via Pozzo Rotondo n. 49.

In sede di sopralluogo cui era presente il solo Avv. Vincenzo Gueli, non sono stati nominati CTP. Il CTU ha redatto regolare verbale di sopralluogo (*Allegato 9*). Il CTU non ha avuto accesso ai seguenti locali:

- 1) terrazza scoperta pertinenza del Sub 1 (in quanto unicamente accessibile da scala esterna in ferro fortemente ossidata e per questo molto pericolosa),
- 2) locale residenziale di cui al Sub 7 (non agibile in quanto piano di calpestio e copertura alla data del sopralluogo risultavano crollati),
- 3) terrazza scoperta di accesso a locali chiusi e locali chiusi di cui al Sub 8, posti al piano primo e prospettanti su Via Pozzo Rotondo (non agibili in quanto molto vetusti).

Il CTU allega documentazione fotografica esterna e interna prodotta come file esterni alla Relazione. Si risponde al quesito n. del mandato del Giudice.

In merito alla richiesta del Giudice di riferire ogni altra circostanza utile ai fini del decidere, il CTU segnala al Giudice che il Convenuto [REDACTED] CF [REDACTED] ha dichiarato di voler rinunciare all'eredità della madre [REDACTED] e ivi deceduta il 13.11.2004, moglie di [REDACTED] e deceduto a Mascalucia il 12.09.2011) per sé e per i suoi figli allora minorenni, con dichiarazione di rinuncia di eredità del 19.12.2008 presentata presso il Tribunale di Catania Sezione distaccata di Mascalucia rep 1244, registrata a Catania il 13.01.2009 al n. 139 e successivamente autorizzata ex art 302 C.C. presso la Volontaria Giurisdizione del Tribunale Civile e Penale di Verona il 27.08.2013 con RGVG n. 5062.2013. Come da documentazione inviata al CTU per e-mail dallo stesso [REDACTED]

DATI DI SINTESI

Di seguito lo schema riassuntivo dei lotti individuati e dei relativi valori.

Identificativo lotto	Sup. Conv.	Valore finale di stima del singolo Lotto	Quota % calcolata su Valore totale di € 243.098	25 % del Valore totale di stima Lotto1+Lotto2+Lotto3+Lotto4 € 243.098	Differenza tra Valore finale di stima del singolo Lotto e 25% del Valore totale
Lotto 1 Bene N° 1 – Appartamento Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 41, piano T e terrazza al P1° di altro immobile Sub 1 Bene N° 2 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 43, piano T Sub 2	101 mq	€ 60.894	25,0492%	€ 60.774,50	+€ 119,50 (€60.894-€60.774,50)
Lotto 2 Bene N° 3 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T Sub 3 Bene N° 4 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T Sub 4 Bene N° 5 - Locale terraneo Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T Sub 5 Bene N° 6 - Locale terraneo Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T Sub 6 Bene N° 7 – Unità Collabente Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T Sub 7 Bene N°10 – Terreno Catania (CT) –V ia Pozzo Rotondo 49, piano S2 Bene da graffare come giardino di pertinenza di uno dei sub del presente Lotto	110 mq + 230 mq terreno	€ 60.568	24,9151%	€ 60.774,50	-€ 81,50 (€61.368-€60.774,50)
Lotto 3 Bene N° 8 - Multiplo – Immobiliare Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M3, piano T-1 Sub 8	110 mq	€ 61.516	25,3050%	€ 60.774,50	+€741,50 (€61.516-€60.774,50)
Lotto 4 Bene N° 9 - Appartamento Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/H, piano S1-S2 Subalterni: da 11 a 17	150 mq	€ 60.120	24,7308%	€ 60.774,50	-€ 654,50 (€60.120-€60.774,50)
Totali:		€ 243.098	100/100	€ 243.098	

La S.V. il Giudice chiede alla sottoscritta di assegnare a ciascun condividente beni di valore corrispondente alla quota detenuta. **La sottoscritta ritiene che il Lotto 1, il Lotto 3 e il Lotto 4, per le ragioni spiegate in Premessa (pagina 8 secondo capoverso), non possano essere suddivisi, e che potranno essere assegnati ai comproprietari che hanno quota 25/100 () e 50/100 ()**

██████████) **tenendo conto dei conguagli in denaro indicati nell'ultima colonna della tabella dati di sintesi.** La sottoscritta **propone l'assegnazione dei Beni di cui al Lotto 2** (Sub 3, Sub 4, Sub5, Sub 6, Sub 7 e Terreno Subalterno da creare) **ai comproprietari Eredi** ██████████ ██████████ che detengono ciascuno 1/24 dell'intero: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████

Nella tabella sottostante è riportata per ogni bene la quota percentuale del suo valore calcolata sul valore totale del compendio (di eur 243.098). Nelle ultime due colonne rispettivamente i conguagli in denaro e il loro confronto col valore limite del 20% del valore della quota, come richiesto dal quesito p. del mandato. La quota 1/24 corrisponde a una percentuale del 4,1667% dell'intero:

Lotto 2	Sup. Conv.	Valore finale di stima	Quota % calcolata su Valore totale di € 243.098	1/24 del Valore totale di stima Lotto1+Lotto2+Lotto3+Lotto4 € 243.098	Differenza tra Valore finale di stima del singolo Bene e 1/24 del Valore totale (€ 10.108,25)	Confronto col 20% di 1/24 di € 243.098
Bene N° 3 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 45, piano T Sub 3	27,82 mq	€ 12.240,80 (€15.301-20%)	5,0353%	€ 10.129,08 (4,1667%)	+€2.111,72 (€ 12.240,80-€ 10.129,08)	> € 2.025,82 (+21%)
Bene N° 4 - Locale residenziale Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 47, piano T Sub 4	31,05 mq	€ 13.662,00 (€17.077,50-20%)	5,62%	€ 10.129,08 (4,1667%)	+€3.532,95 (€13.662-€ 10.129,08)	> € 2.025,82 (+35%)
Bene N° 5 - Locale terraneo Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/N, piano T Sub 5	16,95 mq	€ 7.458,00 (€9.322,50-20%)	3,0679%	€ 10.129,08 (4,1667%)	-€2.671,08 (€ 7.458,00-€ 10.129,08)	> € 2.025,82 (-26%)
Bene N° 6 - Locale terraneo Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M1, piano T Sub 6	17,59 mq	€ 7.739,60 (€9.674,50-20%)	3,1837%	€ 10.129,08 (4,1667%)	-€2.368,65 (€ 7.739,60-€ 10.129,08)	> € 2.025,82 (-23%)
Bene N° 7 - UnitàCollabente Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49/M2, piano T Sub 7	16,79 mq	€ 7.387,60 (€9.234,50-20%)	3,0389%	€ 10.129,08 (4,1667%)	-€2.389,48 (€ 7.387,60-€ 10.129,08)	> € 2.025,82 (-27%)
Bene N° 10 - Terreno Catania (CT) - Via Pozzo Rotondo 49, piano S2, Subalterno da creare	230 mq	€ 12.080,00 (€16.100-€1.000)-20%	4,9692%	€ 10.129,08 (4,1667%)	+€1.950,92 (€ 12.080,00-€ 10.129,08)	< € 2.025,82 (+19%)
	Valore totale:	€ 60.568	25/100			

L'ultima colonna riporta i conguagli calcolati e il loro scostamento dal valore limite del 20% della quota, indicato dal Giudice nell'ordinanza di nomina. Il progetto di divisione proposto meglio tutela i comproprietari in termini di eventuale vendita o fruizione dei cespiti individuati. Anche se questo comporta dover sostenere la spesa relativa al frazionamento del Sub 8 per la creazione del Subalterno di cui al Bene 10 (Terreno): spesa stimata in € 1.000 e non eccessiva rispetto al risultato che si intende ottenere.

In data 05.04.2022 la sottoscritta inviava Bozza di Relazione (Bozza R-T rev.2) ai Procuratori di Parte, Avv. Vincenzo Di Cataldo e Avv. Vincenzo Gueli, (*Allegato 19*) entro il termine del 14.04.2022 (120 giorni dalla data della comunicazione dell'ordinanza di nomina avvenuta il 14.12.2021) e concedeva il termine del 04.05.2022, concordandola coi Procuratori di Parte, per l'invio di eventuali osservazioni.

Accortasi di aver commesso un errore sostanziale ed essendo ancora nei termini per poter richiedere un rinvio, in data 14.04.2022 la sottoscritta depositava telematicamente richiesta di proroga deposito Bozza di Relazione,

chiedendo un rinvio di 10 giorni (*Allegato 20*) e in data 22.04.2022 la S.V. autorizzava. Tale visto perveniva alla sottoscritta in data 27.04.2022.

Nella stessa data, 27.04.2022, la sottoscritta inviava Bozza di Relazione (Bozza R-T rev.4) ai Procuratori di Parte (*Allegato 21*) e concedeva il termine del 16.05.2022, concordato coi Procuratori di Parte, per l'invio di eventuali osservazioni e rilievi.

Non avendo ricevuto Note e Osservazioni alla propria Bozza di Relazione nel termine del 16.05.2022, la sottoscritta in data odierna deposita Relazione Definitiva di CTU.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Aci Castello, li 17/05/2022

Il CTU

Dott. Ing. Presti Maria Paola

ELENCO ALLEGATI

- ✓ **All 1** OR Ordinanza di Nomina del 13.12.2021
- ✓ **All 1.1** PEC del 14.12.2021
- ✓ Visure e schede catastali - **All 2** Visura Storica NCEU Fg 69 Part 3203 Sub 1
- ✓ **All 3** certificato residenza [REDACTED] e [REDACTED] Comune di CT 27.12.2021
- ✓ **All 3.1** certificato residenza [REDACTED] Comune di VR 28.12.2021
- ✓ **All 3.2** certificato residenza [REDACTED] Comune di Civitavecchia 28.12.2021
- ✓ **All 3.3** email richiesta residenza a Comune Austria 28.12.2021
- ✓ **All 3.4** certificato residenza [REDACTED] Comune di Mascalucia 11.01.2022
- ✓ **All 4** Comunicazione data inizio operazioni peritali 13.01.2022
- ✓ **All 5** email prenotazione appuntamento Conservatoria 18.01.2022
- ✓ Visure e schede catastali - **All 5.1** Elenco Immobili NCEU Fg 69 Part 3203 al 18.01.22
- ✓ Visure e schede catastali - **All 5.2** Elenco Immobili NCEU Fg 69 Part 3202 al 18.01.22
- ✓ **All 6** email del 19.01.22 a Notaio Agosta richiesta copia atto
- ✓ **All 7 Ispezione Ipotecaria per immobile** Fg 69 Part 3203 da **Sub 1 a Sub 8** e Fg 69 Part 3202 al 20.01.22

- ✓ **All 7.1 Nota di trascrizione** del 04.08.2005 nn 29265.54150 **Accettazione Donazione**
- ✓ **All 7.2** Nota di trascrizione del 24.03.2009 nn 11307.18126 Verbale di Pignoramento
- ✓ **All 7.3 Nota di trascrizione** del 22.12.2011 nn 47908.64592 **Successione da Sub 1 a Sub 8**
- ✓ **All 7.4** Nota di Trascrizione del 29.07.2015 nn 19730.28224 Domanda Divisione Giudiziale
- ✓ **All 7.5** Nota di trascrizione del 25.11.2021 nn 40055.52985 Accettazione Eredità
- ✓ **All 8 Ispezione Ipotecaria per immobile** Fg 69 Part 3203 **da Sub 11 a Sub 17** al 20.01.2022
- ✓ **All 8.1 Nota di trascrizione** del 31.03.2009 nn 12178.19892 **Successione da Sub 11 a Sub 17**
- ✓ **All 9** Verbale di sopralluogo del 29.01.22
- ✓ **All 10** certificato residenza ██████████ ██████████ Comune di CT 23.02.2022
- ✓ **All 11** email del 24.02.22 prenotazione appuntamento conservatoria
- ✓ **All 12** certificato di morte ██████████ ██████████ 01.03.2022
- ✓ **All 13** Agenzia Entrate Banca Dati Zona B1 Antico Corso
- ✓ Atto di provenienza - AV Donazione del 14.07.2005 Notaio M.C. Agosta rep 17872 racc 5034
- ✓ **N° 15 Planimetrie catastali** (documenti aggiornati al 07/11/1939)
- ✓ **N° 15 Visure storiche catastali** (documenti aggiornati al 19/01/2022)
- ✓ **Allegati fotografici in formato JPG** (Aggiornamento al 29/01/2022)
- ✓ **All 18** Disegno Lotti rev 1
- ✓ **All 19** Invio Bozza R-T alle Parti (Bozza R-T rev.2) 05.04.2022
- ✓ **All 20** Autorizzazione Proroga del Giudice 22.04.2022
- ✓ **All 20.1** PEC del 27.04.22 con Visto per Autorizzazione Giudice del 22.04.2022
- ✓ **All 21** Invio Bozza R-T alle Parti (Bozza R-T rev.4) 27.04.2022