
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta	31

Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1.....	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	36

INCARICO

In data 08/10/2024, la sottoscritta 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, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento, Bene 1, occupa parte del piano primo di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato destinato a locali garage, collegato tramite una porta interna alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. Ha ingresso pedonale dal civico 40/C di Via **** Omissis **** in Aci Catena, non è presente ascensore, ma vi si può anche accedere dall'ingresso carrabile attiguo al civico 40/C che fa accedere ai locali garage. Il fabbricato in progetto è denominato Scala A.

Con data inizio lavori 23.01.1991 e fine lavori 11.01.1992, il fabbricato è stato realizzato unitamente ad altro edificio con altro ingresso pedonale e carrabile, attigui al civico **** Omissis ****, denominato in progetto Scala B, che si affaccia su Via **** Omissis ****.

I fabbricati si trovano alla fine della via, all'estremo Sud del centro abitato di **** Omissis **** e al confine con un'area non densamente edificata e verde destinata a verde agricolo (si veda FO-1 Localizzazione).

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A). Non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità.

L'appartamento ha ingresso sulla sinistra della scala comune, ha tre esposizioni Nord, Ovest e Sud e balconi che corrono lungo tutto il perimetro dell'immobile e che si affacciano sulla sottostante corte interna condominiale. L'appartamento è composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, corridoio cieco di collegamento, cucina e due locali letto, tutti con porta su balcone esposto a Nord, locale bagno con finestra esposto a Ovest, veranda esposta Sud con ingresso dal balcone scoperto e veranda/lavanderia/angolo cottura con ingresso da cucina e da balcone scoperto esposto a Nord.

Altezza utile di 2,92m ad eccezione del locale bagno che ha altezza utile pari a 2,64m. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione (buona la pavimentazione, pareti verticali e soffitti rifiniti che non presentano danni da umidità, infissi in legno e persiane esterne in un buono stato di conservazione) ad eccezione dei sottoballatoi dei balconi che necessitano di manutenzione ordinaria. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia. La zona è servita dalla rete gas metano.

L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993.

Nella sezione Stima sono stati indicati i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia relativi alla messa in pristino della veranda esposta a Nord e alla sua regolarizzazione, alla regolarizzazione della veranda su balcone esposto a Sud e alla presentazione della pratica per la Segnalazione Certificata di Agibilità parziale.

L'Esperto Stimatore ha effettuato l'accesso in data 09.11.2024 in presenza della Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente in Aci Catena nell'appartamento oggetto di stima dalla data del 07.02.2006, in quanto coniugata con l'Esecutato, si veda certificato di residenza storico della Signora **** Omissis **** (Allegato 10).

Dalla data del 17.05.2013 le veniva assegnato il diritto di abitazione dal Tribunale di Catania con decreto di omologa separazione consensuale n. **** Omissis **** (Allegato 14).

L'Esperto ha redatto verbale di sopralluogo (Allegato 8).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Il garage è posto al piano cantinato del fabbricato in cui insiste l'appartamento di cui al Bene 1 con ingresso carrabile da Via **** Omissis ****. Si può accedere al piano cantinato anche dalla scala comune che serve gli appartamenti soprastanti con ingresso pedonale da Via **** Omissis ****.

Percorsa la corsia di accesso al locale cantinato, il garage è il primo sulla sinistra, ha superficie utile di 23 mq ed è in buone condizioni di conservazione. Con altezza utile pari a 3,80m, si presenta rifinito alle pareti verticali e al soffitto e la pavimentazione è in battuto di cemento. E' dotato inoltre di impianto di illuminazione.

Il fabbricato in cui insiste il garage è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi:

C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A) e non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità.

L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'Esperto Stimatore ha effettuato l'accesso in data 09.11.2024 in presenza della Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente in Aci Catena **** Omissis **** nell'appartamento oggetto di stima, si veda certificato di residenza storico (Allegato 10).

In tale sede l'Esperto ha redatto verbale di sopralluogo (Allegato 8).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Si risponde al quesito e. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Si risponde al quesito e. del mandato del G.E.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allegano al Rapporto di Valutazione copia dei seguenti titoli:

1. **Titolo di provenienza:** atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis **** (**** Omissis ****);

2. **Titolo diritto di abitazione** comproprietario: atto giudiziario di omologa separazione consensuale n. **** Omissis **** del **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis **** e contro l'Esecutato (Allegato 17.2 Nota di Trascrizione del 5.11.2013 Atto Omologa Separazione Consensuale con assegnazione diritto di abitazione reg part 41920 reg gen 52256.

Si risponde ai quesiti c. e d. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega al Rapporto di Valutazione copia del titolo di provenienza: atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis **** (Allegato **** Omissis ****).

Si risponde ai quesiti c. e d. del mandato del G.E.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile confina:

- a Nord, a Ovest e a Sud con area libera su corte annessa al fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima;
- a Est con: scala comune e con immobile di terzi di cui al Sub 4.

Inferiormente per tutta la sua estensione con l'appartamento posto al piano terra e di cui al Sub 1. Superiormente per tutta la sua estensione con l'appartamento posto al piano secondo e di cui al Sub 5.

Si veda l'Allegato 3: Elaborato Planimetrico Fg **** Omissis **** Part **** Omissis ****.

Si risponde al quesito l. del mandato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

L'immobile confina:

- a Sud con terrapieno;
- a Ovest per tutta la sua lunghezza con corpo scala comune;
- a Est per tutta la sua lunghezza con corsia di accesso al piano cantinato
- a Nord con corsia di manovra posta al piano S1 e di cui al Sub 16.

Superiormente per tutta la sua superficie con l'appartamento posto al piano terra e di cui al Sub 2.

Si veda l'Allegato 3: Elaborato Planimetrico Fg **** Omissis **** Part **** Omissis ****.

Si risponde al quesito l. del mandato del G.E.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Soggiorno	22,34 mq	25,69 mq	1	25,69 mq	2,92 m	1
Corridoio	13,79 mq	15,45 mq	1	15,45 mq	2,91 m	1
Cucina	18,24 mq	20,98 mq	1	20,98 mq	2,92 m	1
Letto 1	15,84 mq	18,22 mq	1	18,22 mq	2,92 m	1
Letto 2	16,80 mq	19,32 mq	1	19,32 mq	2,92 m	1
Bagno	5,34 mq	6,14 mq	1	6,14 mq	2,64 m	1
Veranda esposta a Nord (su locale Cucina)	8,46 mq	8,46 mq	0,90	7,61 mq	2,93 m	1
Veranda esposta a Sud	4,83 mq	4,83 mq	0,90	4,35 mq	2,93 m	1
Balconi scoperti	36,31 mq	36,31 mq	0,25	9,08 mq	2,93 m	1
Totale superficie convenzionale:				126,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,84 mq		

Superficie coperta 118mq, superficie scoperta (balconi scoperti) 9mq, per una superficie totale di 127mq.
Si risponde al quesito l. del mandato del G.E.

L'Esperto precisa che il Bene 1 non risulta comodamente divisibile. Si risponde al quesito o. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	23,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	3,78 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

L'Esperto precisa che il Bene 2 non risulta comodamente divisibile. Si risponde ai quesiti l. e o. del mandato del G.E.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	515	3		A2	5	4,5	114 mq	313,75 €	1	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: a. presenza di veranda che occupa parte del balcone scoperto esposto a Nord con presenza di utenza acqua, destinata a angolo cottura e lavanderia. Tale veranda non è indicata nella planimetria catastale e ha una diversa destinazione d'uso.

b. presenza di veranda che occupa parte del balcone scoperto esposto a Sud con presenza di utenza acqua. Anche questa veranda non è indicata nella planimetria catastale.

L'Esperto ha estratto la planimetria catastale (Allegato **** Omissis ****), per il trasferimento di questo bene sarà necessario effettuare l'aggiornamento planimetrico (DOCFA), il cui costo è stato indicato nella sezione Stima. Si risponde ai quesiti a. e g. del mandato del G.E.

La non conformità catastale riscontrata può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una DOCFA per l'aggiornamento planimetrico, al fine di inserire in planimetria le due verande presenti sui balconi Nord e Sud e di aggiornare la consistenza (127mq di cui 9mq aree scoperte).

Inoltre poiché la veranda esposta a Nord non può avere la destinazione di angolo cottura/lavanderia, ma quella di balcone scoperto chiuso a veranda, l'Esperto ha anche valorizzato i costi necessari alla messa in pristino del balcone coperto (rimozione delle piastrelle di rivestimento delle pareti verticali esterne, spostamento della cucina a gas e rimozione di manufatto in muratura tra il punto acqua e la lavatrice).

Tali costi sono stati indicati nella sezione Stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	515	14		C6	5	23	27 mq	83,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Segnala che l'indirizzo associato all'immobile e indicato nella visura catastale non è corretto, in quanto in numero civico associato al garage risulta alla data odierna da denominare e pertanto l'indirizzo corretto è Via **** Omissis ****.

L'Esperto ha estratto la planimetria catastale (Allegato **** Omissis ****) e la visura catastale (Allegato **** Omissis ****).

Si risponde ai quesiti a. e g. del mandato del G.E.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Sulle Parti Comuni si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza (Allegato **** Omissis ****): "Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni azione, ragione, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi, con la proporzionale comproprietà dei corpi comuni dell'edificio di cui fanno parte le unità vendute che tali siano per legge e per destinazione costruttiva, con esclusione dei sottotetti, delle terrazze di copertura dell'edificio, dei locali di sgombero e comunque di tutto ciò che si trovi al di sopra del piano di gronda, con facoltà per i proprietari di elevare nuovi piani o nuove fabbriche senza dover corrispondere indennità alcuna agli altri condomini, nemmeno quella prevista dall'art. 1127 del C.C."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Sulle Parti Comuni si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza (Allegato **** Omissis ****): "Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni azione, ragione, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi, con la proporzionale comproprietà dei corpi comuni dell'edificio di cui fanno parte le unità vendute che tali siano per legge e per destinazione costruttiva, con esclusione dei sottotetti, delle terrazze di copertura dell'edificio, dei locali di sgombero e comunque di tutto ciò che si trovi al di sopra del piano di gronda, con facoltà per i proprietari di elevare nuovi piani o nuove fabbriche senza dover corrispondere indennità alcuna agli altri condomini, nemmeno quella prevista dall'art. 1127 del C.C."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima, ultimato nel 1992, è in mediocri condizioni di conservazione. Costituita da struttura intelaiata in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e tamponamenti esterni in laterizio, è composto da tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) e una al piano cantinato. Ha copertura a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio a protezione dei sottostanti locali sottotetto privati.

L'Esperto Stimatore ha appurato che l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e radiatori. Uno scaldacqua elettrico posizionato sulla veranda esposta a Nord produce l'acqua calda sanitaria. Alla data del sopralluogo tale veranda veniva utilizzata come locale angolo cottura/lavanderia accessorio all'attigua cucina, presenta infatti un punto acqua e pareti verticali piastrellate fino all'altezza di circa 2m (vedasi foto FO-16 e FO-17).

Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con persiane esterne dello stesso materiale in buone condizioni di conservazione. Fa eccezione la porta esterna della cucina che è in ferro con vetro antisfondamento (vedasi foto FO-15 e FO-16). La porta di ingresso è blindata.

La pavimentazione interna è in ottime condizioni di conservazione ed è uniforme in tutti gli ambienti dell'immobile. Il locale bagno presenta WC, bidet, lavandino e piatto doccia in buone condizioni.

Anche la pavimentazione dei balconi scoperti è in buone condizioni, mentre i sottoballatoi necessitano di manutenzione ordinaria in quanto presentano in più punti danni da distacchi di intonaco.

La veranda esposta a Sud presenta un punto acqua.

L'Esperto ha appurato che il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima, Scala A, presenta impianto di trattamento acque nere e che il Comune di Aci Catena ha rilasciato in data 10.02.1992 autorizzazione allo scarico n. 20.90 intestata a [REDACTED] s.n.c. per scarichi di tipo civile (Allegato 7.5).

Si risponde al quesito I. del mandato del Giudice.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Il Garage si presenta pavimentato e con le pareti verticali e il soffitto rifiniti. Si presenta in buone condizioni di conservazione e non presenta danni da umidità discendente né di risalita.

L'apertura è costituita da porta basculante in ferro ed è dotato di impianto di illuminazione. Ha altezza utile pari a 3,78m.

Si risponde al quesito I. del mandato del G.E.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** che vi abita dalla data del 07.02.2006 coi due figli avuti dall'Esecutato in costanza di matrimonio, come da allegato certificato di residenza storico di **** Omissis **** (Allegato 10 pagina 3). Da tale data risulta residente in **** Omissis ****, immobile oggetto di stima.

Di seguito si riportano gli estremi dei due figli come da certificato di stato di famiglia della Signora **** Omissis **** allegato (Allegato 10 pagina 4):

- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

L'Esperto produce in allegato:

- il decreto di omologa separazione n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato 14)
- nota di trascrizione del **** Omissis **** reg part **** Omissis **** reg gen **** Omissis **** del decreto di omologa separazione consensuale con assegnazione diritto di abitazione (Allegato 17.2)
- e la sentenza di divorzio n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato 15).

Si risponde al quesito k. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Signora **** Omissis **** dalla data del 07.02.2006 è residente in **** Omissis **** nell'appartamento oggetto di stima di cui al Bene 1 e di cui il Bene 2 (garage) è pertinenza.

Alla Signora **** Omissis **** veniva assegnato il diritto di abitazione del Bene 1 in data 17.05.2013 con decreto di omologa separazione consensuale n. **** Omissis **** trascritto al n. 41920 in data 05.11.2013. L'Esperto produce in allegato la nota di trascrizione (Allegato 17.2).

Si risponde al quesito k. del mandato del G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2003 al 17/05/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ivan Basso	04/07/2003	34015	19139
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	10/07/2003	27442	20052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2013	**** Omissis ****	Decreto di omologa separazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	17/05/2013	408/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	05/11/2013	52256	41920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allegato: AV Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

Allegato 14: Decreto Omologa Separazione **** Omissis **** del **** Omissis ****

Allegato 17.2: Nota di Trascrizione del **** Omissis **** reg part **** Omissis **** reg gen **** Omissis ****
Decreto di Omologa Separazione Consensuale con assegnazione diritto di abitazione

Si risponde al quesito d. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ivan Basso	04/07/2003	34015	19139
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	10/07/2003	27442	20052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Acireale	18/07/2003	1343	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allegato: AV Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

Si risponde al quesito d. del mandato del G.E.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 10/07/2003
Reg. gen. 27443 - Reg. part. 3931
Quota: 1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Ivan Basso
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 34016
- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 16/06/2023
Reg. gen. 29522 - Reg. part. 2825
Quota: 1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Ivan Basso
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 34016

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 26/04/2023
Reg. gen. 19810 - Reg. part. 15053
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In data 28.01.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania l'Esperto ha estratto Elenco sintetico delle Formalità e accertato che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Si risponde ai quesiti b. e f. del mandato del Giudice.

Allegato 17: Elenco Note Fg 4 Part 515 Sub 3 al 28.01.25

Allegato 17.1: Iscrizione Ipoteca Volontaria del 10.07.2023 reg part 3931 reg gen 27443

Allegato 17.3: Iscrizione Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria 16.06.2023 reg part 2825 reg gen 29522

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 10/07/2003
Reg. gen. 27443 - Reg. part. 3931
Quota: 1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Ivan Basso
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 34016
- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 16/06/2023
Reg. gen. 29522 - Reg. part. 2825
Quota: 1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Ivan Basso
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 34016

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 26/04/2023
Reg. gen. 19810 - Reg. part. 15053
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In data 28.01.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania l'Esperto ha estratto Elenco sintetico delle Formalità e accertato che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.
Si risponde ai quesiti b. e f. del mandato del Giudice.

Allegato 18: Elenco Note Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** al 28.01.25

Allegato 17.1: Iscrizione Ipoteca Volontaria del 10.07.2023 reg part 3931 reg gen 27443

Allegato 17.3: Iscrizione Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria 16.06.2023 reg part 2825 reg gen 29522

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile oggetto di stima di cui al Bene 1 non è conforme sotto il profilo urbanistico in quanto:

- la veranda esposta a Nord ha una destinazione d'uso diversa da quella di balcone chiuso a veranda, ma di angolo cottura e lavanderia al servizio dell'appartamento. E Pertanto sarà necessario procedere con la rimozione delle opere realizzate su tale porzione di balcone per destinare la stessa a balcone coperto e chiuso a veranda.

- il fabbricato in cui ricade il Bene 1 non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità, come l'Esperto ha potuto appurare presso l'UTC. E pertanto è necessario presentare una SCA Segnalazione Certificata di Agibilità parziale.

I costi necessari alla messa in pristino del balcone coperto (rimozione delle piastrelle di rivestimento delle pareti verticali esterne, spostamento della cucina a gas e rimozione di manufatto in muratura) e alla presentazione della SCA parziale presso il SUE del Comune di Aci Catena sono stati indicati nella sezione Stima.

L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993.

Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993.

Il garage non è regolare sotto il profilo urbanistico in quanto il fabbricato in cui insiste non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità e agibilità, come l'Esperto ha potuto appurare presso l'UTC. E pertanto è necessario presentare una SCA Segnalazione Certificata di Agibilità parziale il cui costo è stato indicato nella sezione Stima.

Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento è regolare sotto il profilo edilizio. E' stato realizzato con C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) rilasciata a [REDACTED] (Allegato 7) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A) rilasciata a [REDACTED] s.n.c. (Allegato 7.1), con le quali si realizzavano due distinti edifici per civile abitazione: Scala A e Scala B.

Data inizio lavori: 23.01.1991, data fine lavori: 11.01.1992 (come da certificato ultimazione lavori ditta [REDACTED] s.n.c. che l'Esperto ha visionato presso l'UTC del Comune di Aci Catena). Vi è conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato, come anche dimostrato dal certificato di conformità del Genio Civile del 10.02.1992 (Allegato 7.3).

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima non è in possesso dell'Autorizzazione all'Abitabilità.

Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il Bene 2 - Garage - è regolare sotto il profilo edilizio. E' stato realizzato con C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) rilasciata a [REDACTED] (Allegato 7) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A) rilasciata a [REDACTED] s.n.c. (Allegato 7.1), con le quali si realizzavano due distinti edifici per civile abitazione: Scala A e Scala B.

Data inizio lavori: 23.01.1991, data fine lavori: 11.01.1992 (come da certificato ultimazione lavori ditta [REDACTED] s.n.c. che l'Esperto ha visionato presso l'UTC del Comune di Aci Catena). Vi è conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato, come anche dimostrato dal certificato di conformità del Genio Civile del 10.02.1992 (Allegato 7.3).

Il fabbricato in cui insiste l'immobile non è in possesso dell'Autorizzazione all'Abitabilità.

Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Non vi sono oneri condominiali in quanto alla data del sopralluogo, 09.11.2024, il condominio non era stato costituito e, come dichiarato all'Esperto dall'occupante, Signora **** Omissis ****, veniva gestito dagli stessi

condomini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO N. DA DENOMINARE, SCALA A, PIANO S1

Non vi sono oneri condominiali in quanto alla data del sopralluogo, 09.11.2024, il condominio non era stato costituito e, come dichiarato all'Esperto dall'occupante Signora **** Omissis ****, veniva gestito dagli stessi condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la peculiarità della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, appartamento e garage di pertinenza, per il loro stato di manutenzione e conservazione e per la loro configurazione spaziale, l'Esperto ritiene i due beni debbano essere venduti in unico lotto.

Si risponde al quesito n. del mandato del G.E.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1

L'appartamento, Bene 1, occupa parte del piano primo di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato destinato a locali garage, collegato tramite una porta interna alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. Ha ingresso pedonale dal civico 40/C di Via **** Omissis **** in Aci Catena, non è presente ascensore, ma vi si può anche accedere dall'ingresso carrabile attiguo al civico 40/C che fa accedere ai locali garage. Il fabbricato in progetto è denominato Scala A. Con data inizio lavori 23.01.1991 e fine lavori 11.01.1992, il fabbricato è stato realizzato unitamente ad altro edificio con altro ingresso pedonale e carrabile, attigui al civico **** Omissis ****, denominato in progetto Scala B, che si affaccia su Via **** Omissis ****. I fabbricati si trovano alla fine della via, all'estremo Sud del centro abitato di **** Omissis **** e al confine con un'area non densamente edificata e verde destinata a verde agricolo (si veda FO-1 Localizzazione). Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A). Non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità. L'appartamento ha ingresso sulla sinistra della scala comune, ha tre esposizioni Nord, Ovest e Sud e balconi che corrono lungo tutto il perimetro dell'immobile e che si affacciano sulla sottostante corte interna condominiale. L'appartamento è composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, corridoio cieco di collegamento, cucina e due locali letto, tutti con porta su balcone esposto a Nord, locale bagno con finestra esposto a Ovest, veranda esposta Sud con ingresso dal balcone scoperto e veranda/lavanderia/angolo cottura con ingresso da cucina e da balcone scoperto esposto a Nord. Altezza utile di 2,92m ad eccezione del locale bagno che ha altezza utile pari a 2,64m. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione (buona la pavimentazione, pareti verticali e soffitti rifiniti che non presentano danni da umidità, infissi in legno e persiane esterne in un buono stato di conservazione) ad eccezione dei sottoballatoi dei balconi che necessitano di manutenzione ordinaria. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia. La zona è servita dalla rete gas metano. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993. Nella sezione Stima sono stati indicati i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia relativi alla messa in pristino della veranda esposta a Nord e

alla sua regolarizzazione, alla regolarizzazione della veranda su balcone esposto a Sud e alla presentazione della pratica per la Segnalazione Certificata di Agibilità parziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 515, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 84.982,80

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento al **metodo di stima per confronto diretto** (Market Comparison Approach) con i valori unitari di beni analoghi o assimilabili. Presupposti necessari per l'applicazione del metodo sono:

- l'esistenza nello stesso quartiere degli immobili da stimare o in quartieri a questo assimilabili di altri immobili simili per condizioni estrinseche e intrinseche agli immobili oggetto di stima;
- di questi immobili simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- l'esistenza di un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto (immobili detti 'comparabili').

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel foglio catastale 4 nell'area posta a Sud del tessuto urbano del centro abitato di **** Omissis ****. Utilizzando come strumento di ricerca il portale stimatrixcity.it, l'Esperto ha individuato uno stock immobiliare di immobili con categoria catastale A/2 composto da n. 1.048 immobili tutti ricadenti nel solo foglio 4.

Di questi 68 risultavano essere potenziali compravendite negli ultimi 18 mesi (periodo 29.06.2023-29.12.2024).

Delle 68 potenziali compravendite 8 risultavano avere una probabilità pari a +8 (in una scala da -10 a +10) di essere state oggetto di transazione.

L'Esperto ha ricercato tra le 8 potenziali compravendite quelle che interessavano immobili con simile consistenza degli immobili oggetto di stima (appartamento di 127mq e garage di pertinenza di 28mq) e con simili caratteristiche estrinseche (appartamento e garage ricadenti nello stesso fabbricato) e nelle immediate vicinanze del Subject (Via **** Omissis ****).

Con la funzione Verifica Compravendita di stimatrixcity.it l'Esperto individuava i seguenti tre immobili che risultavano essere stati compravenduti e reperiva dai notai roganti i relativi atti di provenienza:

Allegato 11.1 Compravendita Comparabile A

Allegato 12.1 Compravendita Comparabile B

Allegato 13.1 Compravendita Comparabile C

Non ha ritenuto di dover procedere con la ricerca di immobili con categoria catastale C/6 (garage/box auto) perché dall'analisi dello stock immobiliare A/2, come detto, trovava insieme con gli immobili di questa categoria anche immobili correlati con categoria catastale C/6. Seguono i dati dei tre Comparabili individuati:

COMPARABILE A compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis ****, appartamento al piano 2, censito al CF di Aci Catena al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 5 rendita catastale 296,96 € della consistenza totale di 95mq e escluso aree scoperte di 89mq, Via **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****, + garage al piano S1 di 20mq di consistenza e 22mq di superficie catastale, censito al CF di Aci Catena al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** r.c. 61,97, Via **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****, prezzo di vendita 124.000 €;

COMPARABILE B, compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis ****,

appartamento al piano 2 censito al CF di Aci Catena al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 5 rendita catastale 296,96 € della consistenza totale di 97mq e escluso aree scoperte di 92mq, Via **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
+ posto auto coperto al piano S1 di 12mq censito al CF di Aci Catena al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****, Via **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** r.c. 26,65 €,
+ proprietà di 1/2 di deposito C/2 al piano S1 di 29mq di consistenza e 32mq di superficie catastale censito al CF di Aci Catena al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** r.c. 64,40 €, Via **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****,
prezzo di vendita 96.500 €;

COMPARABILE C, compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis ****, appartamento al piano primo censito al CF di **** Omissis **** al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 6,5 rendita 281,99 € della consistenza totale di 120mq e escluso aree scoperte di 114mq, Via **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
+ garage di 28 mq censito al CF di **** Omissis ****4**** Omissis ****266**** Omissis ****18**** Omissis ****Aldo Moro 73**** Omissis ****Aci Catena## r.c. 52,06,
prezzo di vendita 100.000 €.

Dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'Esperto estraeva le planimetrie ai fini della definizione delle caratteristiche intrinseche: Allegato 11.4 Planimetria Comparabile A e Allegato 13.3 Planimetria Comparabile C.

Di seguito viene riportata la metodologia di calcolo con il metodo IVS International Valuation Standard del MCA Market Comparison Approach per la determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto di stima. L'Esperto determinerà il valore finale di stima del compendio 'appartamento + garage' e da questo estrapolerà il valore unitario, che applicherà poi alle singole superfici convenzionali dei due immobili: 127mq per l'appartamento e 28mq per il garage.

Fase 1. CREAZIONE TABELLA DEI DATI Sulla base dei dati ottenuti, l'Esperto ha prodotto la Tabella dei Dati afferenti gli immobili oggetto di stima (denominati subject S) e gli immobili presi a riferimento (Comparabili A, B e C):

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	119'015,00	96'500,00	100'000,00	
dati DAT (mesi)	4	16	18	0
superficie SUP (mq)	79,42	80,75	101,05	92,00
Balconi BAL (mq)	12,48	14,40	13,20	36,31
Veranda VER (mq)	9,12	0,00	0,00	13,28
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	20,00	12,00	23,33	23,00
Altre superfici DEPOSITO C/2 (mq)	0,00	12,08	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	2	2	1	1
Stato manut. est. STMe (n)	5	5	4	3
Stato manut. int. STMi (n)	4	4	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	1	0

Riporta, per completezza di informazioni, la classificazione dello stato di manutenzione e conservazione.

Buono (5): l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Discreto (4): l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Sufficiente (3): l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria

Mediocre (2): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

Scarso (1): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale.

Dall'analisi degli APE - Attestazioni di Prestazione Energetica - allegati agli atti di compravendita dei comparabili e dalla lettura degli stessi atti e dall'analisi delle rispettive planimetrie, l'Esperto:

1. Ha reputato 3 (Sufficiente) lo stato di manutenzione esterna del Subject, 4 (Discreto) quello del Comparabile B e 5 (Buono) quello dei Comparabili A e B, come indicati nella Tabella Dati alla riga 'Stato manut est. STMe (n)'.

2. Ha reputato 3 (Sufficiente) lo stato di manutenzione interna del Subject, 3 (Sufficiente) quello del Comparabile B. e 4 (Discreto) quello dei Comparabili A e B, come indicati nella Tabella Dati alla riga 'Stato manut est. STMi (n)'.

Inoltre ha individuato in € 8.000 il costo necessario per la realizzazione di un locale bagno e in € 4.000 la installazione di impianto di riscaldamento elettrico autonomo (pompe di calore).

Fase 2. DETERMINAZIONE PARAMETRI PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

Segue la Tabella degli Indici Mercantili:

2. Indici Mercantili	
<i>indice e informazione</i>	<i>Importo</i>
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,0405
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(VER)/p(SUP)	0,900
p(CAN)/p(SUP)	0,330
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(DEPOSITO)/p(SUP)	0,330
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	10'000,000
Costo intervento manut int. (euro)	1'500,000

Il valore 0,0405 relativo al campo p(DAT)/PRZ(annuale) preso a riferimento è stato calcolato a partire dal saggio lordo di capitalizzazione, determinato col metodo della ricerca remota. Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona urbana in cui ricade il Subject (Periferica D1) e per la zona limitrofa (Suburbana E1), l'Esperto ha rilevato il segmento di mercato di immobili con destinazione Residenziale Abitazioni di tipo civile in stato NORMALE e ha calcolato il rapporto tra la sommatoria dei canoni di affitto massimi e la sommatoria dei prezzi unitari massimi:

-Zona D1 Periferica Contrada S.Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S. Anna, Aci S. Filippo: valore unitario min 770 €/mq max 1.150 €/mq, canoni min 2,6 €/mq/mese max 3,9 €/mq/mese

-Zona E1 Suburbana Leonardi, Nizzeti, S. Nicolò, Vampolieri, Oliva S. Mauro: valore unitario min 840 €/mq max 1.250 €/mq, canoni min 2,8 €/mq/mese max 4,2 €/mq/mese
Addivenendo al valore 4,045% $[(3,9 \cdot 12 + 4,2 \cdot 12) / (1.150 + 1.250)]$.

Allegato 16: Banca dati quotazioni immobiliari Area Periferica D1

Allegato 16.1: Banca dati quotazioni immobiliari Area Suburbana E1

Inoltre l'Esperto ha individuato in € 10.000 gli interventi di manutenzione ordinaria interessanti i balconi scoperti, riga 'Costo intervento manut est.' e in € 1.500 i costi di adeguamento degli impianti elettrico e idrico, riga 'Costo intervento manut int.'.

Fase 3. CALCOLO PREZZI MARGINALI. Segue la Tabella Analisi Prezzi Marginali:

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-401,68	-325,69	-337,50
p(SUP) (euro/mq)	861,96	861,96	861,96
p(BAL) (euro/mq)	215,49	215,49	215,49
p(VER)/p(SUP) (euro/mq)	775,77	775,77	775,77
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	284,45	284,45	284,45
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	430,98	430,98	430,98
p(DEPOSITO)/p(SUP) (euro/mq)	284,45	284,45	284,45
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro)	8'000,00	8'000,00	8'000,00
p(RIA) (euro)	4'000,00	4'000,00	4'000,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1'178,37	955,45	1'000,00
p(STMe) (euro)	10'000,00	10'000,00	10'000,00
p(STMi) (euro)	1'500,00	1'500,00	1'500,00

Nella tabella che segue, la tabella di Valutazione, sono riportati i valori corretti di ogni comparabile:

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	119'015,00	96'500,00	100'000,00
DAT (euro)	1'606,70	5'211,00	6'075,00
SUP (euro)	10'842,24	9'698,94	-7'798,88
BAL (euro)	5'135,13	4'721,39	4'979,98
VER (euro)	3'227,18	10'302,16	10'302,16
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	1'292,94	4'740,79	-143,66
DEPOSITO (euro)	0,00	-3'437,07	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	-8'000,00	0,00	0,00
RIA (euro)	-4'000,00	-4'000,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	-1'178,37	-955,45	0,00
STMe (euro)	-20'000,00	-20'000,00	-10'000,00
STMi (euro)	-1'500,00	-1'500,00	0,00
PREZZI CORRETTI	106'440,84	101'281,76	103'414,61

La verifica ha esito POSITIVO in quanto la divergenza percentuale dei valori corretti di cui alla tabella precedente è pari al 5,09 % e pertanto ammissibile (in quanto inferiore al valore limite del 5% preso a riferimento).

PREZZI CORRETTI	106'440,84	101'281,76	103'414,61
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ARROTONDATO	€ 104'000,00		

Pertanto il valore di stima dei due immobili Bene 1 e Bene 2 così calcolato è pari a € 104.000, cui corrisponde un valore unitario di 670 €/mq $[\text{€ } 104.000 / (127\text{mq} + 28\text{mq})]$. Si risponde al quesito m. del mandato del G.E.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1
 Il garage è posto al piano cantinato del fabbricato in cui insiste l'appartamento di cui al Bene 1 con ingresso carrabile da Via **** Omissis ****. Si può accedere al piano cantinato anche dalla scala comune che serve gli appartamenti soprastanti con ingresso pedonale da Via **** Omissis ****. Percorsa la corsia di accesso al locale cantinato, il garage è il primo sulla sinistra, ha superficie utile di 23 mq ed è in buone condizioni di conservazione. Con altezza utile pari a 3,80m, si presenta rifinito alle pareti verticali e al soffitto e la pavimentazione è in battuto di cemento. E' dotato inoltre di impianto di illuminazione. Il fabbricato in cui insiste il garage è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A) e non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 515, Sub. 14, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.760,00

Il valore di stima del Bene 2 Garage è stato calcolato unitamente al valore di stima del Bene 1 Appartamento di cui è pertinenza. Attraverso il metodo di stima del confronto (o MCA Market Comparison Approach) l'Esperto ha determinato il valore di stima del compendio Appartamento + Garage in totali € 104.000 e ha estrapolato il valore unitario in 670 €/mq.

Si risponde al quesito m. del mandato del G.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1	126,84 mq	670,00 €/mq	€ 84.982,80	100,00%	€ 84.982,80
Bene N° 2 - Garage Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1	28,00 mq	670,00 €/mq	€ 18.760,00	100,00%	€ 18.760,00
Valore di stima:					€ 103.742,80

Valore di stima: € 104.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rimozione opere per messa in pristino balcone Nord)	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia (CILA Tardiva per regolarizzazione verande)	1800,00	€
Aggiornamento planimetrico (presentazione DOCFA)	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (SCA parziale Segnalazione Certificata di Agibilità)	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 15% di € 94.700 (€ 104.000 - € 2.000 - 1.800 - € 500 - € 5.000)	14205,00	€

Al valore di stima determinato con il metodo MCA, di € 104.000, l'Esperto sottrae i costi di regolarizzazione, sopra dettagliati, ottenendo un valore di € 94.700 (€ 104.000 - € 9.300).

A questo sottrae l'ulteriore importo relativo alla riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene che l'Esperto ha posto pari al 15%, determinando così il valore finale di stima di € 80.495 (€ 94.700 - € 9.300), dicasi € 80.000. Si risponde al quesito m. del mandato del G.E.

Valore finale di stima: € 80.000,00

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

1. la non conformità urbanistica riscontrata consistente nella diversa destinazione d'uso del balcone scoperto Nord, alla data del sopralluogo era destinato ad angolo cottura/lavanderia, dovrà essere regolarizzata

attraverso la messa in pristino del balcone (rimozione delle piastrelle di rivestimento delle pareti verticali esterne, spostamento della cucina a gas e rimozione delle opere in muratura esistenti tra il punto acqua e la lavatrice).

2. la non conformità edilizia (regolarizzazione verande) andrà effettuata attraverso la presentazione di CILA tardiva Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ex art 20 L.R. 4/03.

3. la non conformità catastale può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una DOCFA per l'aggiornamento planimetrico, al fine di inserire in planimetria le due verande presenti sui balconi Nord e Sud e di aggiornare la consistenza (superficie totale 127mq di cui 9mq aree scoperte).

4. poiché infine il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima è sprovvisto di autorizzazione all'abitabilità e agibilità, è necessario procedere con la presentazione della SCA parziale Segnalazione Certificata di Agibilità presso il SUE Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ex art 24 DPR 380.01.

Di seguito vengono indicati i costi di cui ai punti sopra elencati:

- € 2.000 per lavori di messa in pristino del balcone coperto: rimozione piastrelle di rivestimento delle pareti verticali esterne, spostamento della cucina a gas e demolizione di manufatto in muratura tra il punto acqua e la lavatrice. Tali importi sono stati calcolati facendo riferimento al Prezziario della Regione Sicilia Anno 2024 e includono anche i costi di trasporto a rifiuto dei materiali e gli oneri di accesso in discarica.

- € 1.800 presentazione CILA tardiva Comunicazione inizio Lavori Asseverata. L'importo include:

- a. la presentazione della CILA tardiva da parte di tecnico abilitato per l'inserimento in planimetria delle due verande
- b. sanzioni di € 1.000 per tardiva presentazione CILA e di € 325 di cui all'art 20 della L.R. 4.03 considerando una superficie utile balconata di 13mq (8mq veranda esposta a Nord + 5mq veranda esposta a Sud)
- c. diritti di segreteria.

- € 500 presentazione DOCFA presso Agenzia del Territorio da parte di Tecnico Abilitato per aggiornamento planimetrico e della consistenza immobiliare.

- € 5.000 presentazione SCA parziale. L'importo include:

1. pratica per il rinnovo dell'autorizzazione allo scarico e diritti di segreteria
2. sanzioni per tardiva presentazione SCA
3. certificazioni impianti appartamento
4. certificazioni impianti comuni (impianto citofonico e cancello automatico, impianto elettrico scala comune, etc...)
5. diritti di segreteria per presentazione SCA
6. onorario tecnico incaricato

L'importo totale dei suindicati costi ammonta a € 9.300. Si risponde al quesito j. del mandato del G.E.

In sede di sopralluogo l'Esperto ha effettuato rilievi fotografici dei beni oggetto di stima e li allega al presente Rapporto di Valutazione come file JPG con le lettere FO e numerati consecutivamente: da FO-1 a FO-25 (appartamento), da FO-26 a FO-34 (garage).

Inoltre ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili:

- Allegato PL - Planimetria Fg 4 Part 515 Sub 3 Appartamento

- Allegato PL - Planimetria Fg 4 Part 515 Sub 14 Garage
Si risponde al quesito o. del mandato del G.E.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'Esperto si permette di segnalare alla S.V. G.E. che nella nota di trascrizione dell'atto di omologa della separazione consensuale con assegnazione del diritto di abitazione alla Signora **** Omissis ****, nella sezione A Generalità la data dell'atto 408.2013 è errata: non è 27.04.2013 come indicato ma bensì 17.05.2013, come si può evincere dall'Allegato 17.2 al Rapporto di Valutazione.

La Signora **** Omissis **** non è Debitore nella presente procedura, ma assegnataria del diritto di abitazione nell'appartamento di cui al Bene 1. Insieme col Bene 2 (garage) formano unico lotto di vendita, in quanto il Bene 2 è pertinenza del Bene 1.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Aci Castello, li 31/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Presti Maria Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All 1 PEC del 08.10.24
- ✓ OR Ordinanza di Nomina del 07.10.24
- ✓ All 2 Accettazione Incarico 11.10.2024
- ✓ Visure e schede catastali - All 3 Elaborato Planimetrico Fg 4 Part 515
- ✓ Planimetrie catastali - PL - Planimetria Fg 4 Part 515 Sub 3 Appartamento
- ✓ Planimetrie catastali - PL - Planimetria Fg 4 Part 515 Sub 14 Garage
- ✓ Visure e schede catastali - VIS - Visura Storica Fg 4 Part 515 Sub 3 Appartamento
- ✓ Visure e schede catastali - VIS - Visura Storica Fg 4 Part 515 Sub 14 Garage
- ✓ Atto di provenienza - AV Compravendita del 04.07.2003 Notaio I. Basso rep 34015 racc 19139
- ✓ Visure e schede catastali - All 4 Estratto di Mappa Fg 4 Part 515
- ✓ All 5 Comunicaz data operazioni peritali 16.10.24
- ✓ All 6 Richiesta visione pratica edilizia 16.10.24

- ✓ Concessione edilizia - All 7 Concessione Edilizia del 03.08.1990
- ✓ Concessione edilizia - All 7.1 Concessione Edilizia in variante del 12.12.1991
- ✓ Tavola del progetto - All 7.2 Dich Vincolo permanente a parcheggio 10.01.1993
- ✓ Tavola del progetto - All 7.3 Certificato di conformità Genio Civile 10.02.1992
- ✓ Tavola del progetto - All 7.4 Certificato di collaudo statico
- ✓ Tavola del progetto - All 7.5 Autorizzazione allo scarico 20.90 del 10.02.1992
- ✓ All 8 Verbale di sopralluogo del 09.11.2024
- ✓ All 9 PEC del 28.12.24 a Uff Anagrafe per rich cert storici di residenza
- ✓ All 10 certificati storici di residenza e stato di famiglia al 30.12.24
- ✓ All 10.1 PEC del 30.12.24 di Uff Anagrafe
- ✓ All 11 e-mail del 30.12.24 a Notaio Cannizzo rich copia atto 84644
- ✓ All 11.1 Compravendita Comparabile A atto 84644
- ✓ All 11.2 Allegato alla compravendita Comp. A 84644
- ✓ All 11.3 e-mail del 30.12.24 di Cannizzo con copia atto
- ✓ All 11.4 Planimetria Comparabile A
- ✓ All 12 e-mail del 30.12.24 rich copia atto 5435
- ✓ All 12.1 Compravendita Comparabile B atto 5435
- ✓ All 12.2 e-mail del 02.01.25 di DOro con copia atto
- ✓ All 13 e-mail del 30.12.24 rich copia atto 2406
- ✓ All 13.1 Compravendita Comparabile C atto 2406
- ✓ All 13.2 e-mail del 09.01.25 di Boscarino con copia atto
- ✓ All 13.3 Planimetria Comparabile C
- ✓ All 14 Decreto Omologa Separazione 408.13 del 17.05.2013
- ✓ All 15 Sentenza di divorzio 18.2019 del 03.01.2019
- ✓ All 16 Banca dati quotazioni immobiliari Area Periferica D1
- ✓ All 16.1 Banca dati quotazioni immobiliari Area Suburbana E1
- ✓ N° 34 Foto - Foto in formato JPG (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ All 17 Elenco Note Fg 4 Part 515 Sub 3 al 28.01.25
- ✓ All 17.1 Iscrizione Ipoteca Volontaria del 10.07.2023 reg part 3931 reg gen 27443

- ✓ All 17.2 Nota di Trascrizione del 05.11.2013 reg part 41920 reg gen 52256 Decreto di Omologa Separaz Consensuale con assegnaz diritto di abitazione
- ✓ All 17.3 Iscrizione Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria 16.06.2023 reg part 2825 reg gen 29522
- ✓ All 18 Elenco Note Fg 4 Part 515 Sub 14 al 28.01.25

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1

L'appartamento, Bene 1, occupa parte del piano primo di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato destinato a locali garage, collegato tramite una porta interna alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. Ha ingresso pedonale dal civico 40/C di Via **** Omissis **** in Aci Catena, non è presente ascensore, ma vi si può anche accedere dall'ingresso carrabile attiguo al civico 40/C che fa accedere ai locali garage. Il fabbricato in progetto è denominato Scala A. Con data inizio lavori 23.01.1991 e fine lavori 11.01.1992, il fabbricato è stato realizzato unitamente ad altro edificio con altro ingresso pedonale e carrabile, attigui al civico **** Omissis ****, denominato in progetto Scala B, che si affaccia su Via **** Omissis ****. I fabbricati si trovano alla fine della via, all'estremo Sud del centro abitato di **** Omissis **** e al confine con un'area non densamente edificata e verde destinata a verde agricolo (si veda FO-1 Localizzazione). Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A). Non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità. L'appartamento ha ingresso sulla sinistra della scala comune, ha tre esposizioni Nord, Ovest e Sud e balconi che corrono lungo tutto il perimetro dell'immobile e che si affacciano sulla sottostante corte interna condominiale. L'appartamento è composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, corridoio cieco di collegamento, cucina e due locali letto, tutti con porta su balcone esposto a Nord, locale bagno con finestra esposto a Ovest, veranda esposta Sud con ingresso dal balcone scoperto e veranda/lavanderia/angolo cottura con ingresso da cucina e da balcone scoperto esposto a Nord. Altezza utile di 2,92m ad eccezione del locale bagno che ha altezza utile pari a 2,64m. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione (buona la pavimentazione, pareti verticali e soffitti rifiniti che non presentano danni da umidità, infissi in legno e persiane esterne in un buono stato di conservazione) ad eccezione dei sottoballatoi dei balconi che necessitano di manutenzione ordinaria. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia. La zona è servita dalla rete gas metano. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993. Nella sezione Stima sono stati indicati i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia relativi alla messa in pristino della veranda esposta a Nord e alla sua regolarizzazione, alla regolarizzazione della veranda su balcone esposto a Sud e alla presentazione della pratica per la Segnalazione Certificata di Agibilità parziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 515, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima di cui al Bene 1 non è conforme sotto il profilo urbanistico in quanto: - la veranda esposta a Nord ha una destinazione d'uso diversa da quella di balcone chiuso a veranda, ma di angolo cottura e lavanderia al servizio dell'appartamento. E Pertanto sarà necessario procedere con la rimozione delle opere realizzate su tale porzione di balcone per destinare la stessa a balcone coperto e chiuso a veranda. - il fabbricato in cui ricade il Bene 1 non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità, come l'Esperto ha potuto appurare presso l'UTC. E pertanto è necessario presentare una SCA Segnalazione Certificata di Agibilità parziale. I costi necessari alla messa in pristino del balcone coperto (rimozione delle piastrelle di rivestimento delle pareti verticali esterne, spostamento della cucina a gas e rimozione di manufatto in muratura) e alla presentazione della SCA parziale presso il SUE del Comune di Aci Catena sono stati indicati nella sezione Stima. L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e

Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1
Il garage è posto al piano cantinato del fabbricato in cui insiste l'appartamento di cui al Bene 1 con ingresso carrabile da Via **** Omissis ****. Si può accedere al piano cantinato anche dalla scala comune che serve gli appartamenti soprastanti con ingresso pedonale da Via **** Omissis ****. Percorsa la corsia di accesso al locale cantinato, il garage è il primo sulla sinistra, ha superficie utile di 23 mq ed è in buone condizioni di conservazione. Con altezza utile pari a 3,80m, si presenta rifinito alle pareti verticali e al soffitto e la pavimentazione è in battuto di cemento. E' dotato inoltre di impianto di illuminazione. Il fabbricato in cui insiste il garage è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A) e non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 515, Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993. Il garage non è regolare sotto il profilo urbanistico in quanto il fabbricato in cui insiste non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità e agibilità, come l'Esperto ha potuto appurare presso l'UTC. E pertanto è necessario presentare una SCA Segnalazione Certificata di Agibilità parziale il cui costo è stato indicato nella sezione Stima. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto 40/C, scala A, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 515, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	126,84 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento, Bene 1, occupa parte del piano primo di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato destinato a locali garage, collegato tramite una porta interna alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. Ha ingresso pedonale dal civico 40/C di Via **** Omissis **** in Aci Catena, non è presente ascensore, ma vi si può anche accedere dall'ingresso carrabile attiguo al civico 40/C che fa accedere ai locali garage. Il fabbricato in progetto è denominato Scala A. Con data inizio lavori 23.01.1991 e fine lavori 11.01.1992, il fabbricato è stato realizzato unitamente ad altro edificio con altro ingresso pedonale e carrabile, attigui al civico **** Omissis ****, denominato in progetto Scala B, che si affaccia su Via **** Omissis ****. I fabbricati si trovano alla fine della via, all'estremo Sud del centro abitato di **** Omissis **** e al confine con un'area non densamente edificata e verde destinata a verde agricolo (si veda FO-1 Localizzazione). Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A). Non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità. L'appartamento ha ingresso sulla sinistra della scala comune, ha tre esposizioni Nord, Ovest e Sud e balconi che corrono lungo tutto il perimetro dell'immobile e che si affacciano sulla sottostante corte interna condominiale. L'appartamento è composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, corridoio cieco di collegamento, cucina e due locali letto, tutti con porta su balcone esposto a Nord, locale bagno con finestra esposto a Ovest, veranda esposta Sud con ingresso dal balcone scoperto e veranda/lavanderia/angolo cottura con ingresso da cucina e da balcone scoperto esposto a Nord. Altezza utile di 2,92m ad eccezione del locale bagno che ha altezza utile pari a 2,64m. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione (buona la pavimentazione, pareti verticali e soffitti rifiniti che non presentano danni da umidità, infissi in legno e persiane esterne in un buono stato di conservazione) ad eccezione dei sottoballatoi dei balconi che necessitano di manutenzione ordinaria. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia. La zona è servita dalla rete gas metano. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993. Nella sezione Stima sono stati indicati i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia relativi alla messa in pristino della veranda esposta a Nord e alla sua regolarizzazione, alla regolarizzazione della veranda su balcone esposto a Sud e alla presentazione della pratica per la Segnalazione Certificata di Agibilità parziale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** che vi abita dalla data del 07.02.2006 coi due figli avuti dall'Esecutato in costanza di matrimonio, come da allegato certificato di residenza storico di **** Omissis **** (Allegato 10 pagina 3). Da tale data risulta residente in **** Omissis ****, immobile oggetto di stima. Di seguito si riportano gli estremi dei due figli come da certificato di stato di famiglia della Signora **** Omissis **** allegato (Allegato 10 pagina 4): - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** - **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** L'Esperto produce in allegato: - il decreto di omologa separazione n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato 14) - nota di trascrizione del **** Omissis **** reg part **** Omissis **** reg gen **** Omissis **** del decreto di omologa separazione consensuale con assegnazione diritto di abitazione (Allegato 17.2) - e la sentenza di divorzio n. **** Omissis **** del **** Omissis **** (Allegato 15). Si risponde al quesito k del mandato del G.E.</p>		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Aci Catena (CT) - Via Salvo D'Acquisto n. da denominare, scala A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 515, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Descrizione:	<p>Il garage è posto al piano cantinato del fabbricato in cui insiste l'appartamento di cui al Bene 1 con ingresso carrabile da Via **** Omissis ****. Si può accedere al piano cantinato anche dalla scala comune che serve gli appartamenti soprastanti con ingresso pedonale da Via **** Omissis ****. Percorsa la corsia di accesso al locale cantinato, il garage è il primo sulla sinistra, ha superficie utile di 23 mq ed è in buone condizioni di conservazione. Con altezza utile pari a 3,80m, si presenta rifinito alle pareti verticali e al soffitto e la pavimentazione è in battuto di cemento. E' dotato inoltre di impianto di illuminazione. Il fabbricato in cui insiste il garage è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A) e non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Signora **** Omissis **** dalla data del 07.02.2006 è residente in **** Omissis **** nell'appartamento oggetto di stima di cui al Bene 1 e di cui il Bene 2 (garage) è pertinenza. Alla Signora **** Omissis **** veniva assegnato il diritto di abitazione del Bene 1 in data 17.05.2013 con decreto di omologa separazione consensuale n. **** Omissis **** trascritto al n. 41920 in data 05.11.2013. L'Esperto produce in allegato la nota di trascrizione (Allegato 17.2). Si risponde al quesito k. del mandato del G.E.</p>		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI CATENA (CT) - VIA SALVO D'ACQUISTO 40/C, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 10/07/2003
Reg. gen. 27443 - Reg. part. 3931
Quota: 1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Ivan Basso
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 34016
- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 16/06/2023
Reg. gen. 29522 - Reg. part. 2825
Quota: 1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Ivan Basso
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 34016

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 26/04/2023
Reg. gen. 19810 - Reg. part. 15053
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 10/07/2003
Reg. gen. 27443 - Reg. part. 3931
Quota: 1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Ivan Basso
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 34016
- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 16/06/2023
Reg. gen. 29522 - Reg. part. 2825
Quota: 1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Ivan Basso
Data: 04/07/2003
N° repertorio: 34016

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 26/04/2023
Reg. gen. 19810 - Reg. part. 15053
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura