

TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zappalà Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Condizioni.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 146/2014 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 169.616,06	12



INCARICO

Con udienza del 11/11/2014, il sottoscritto Ing. Zappalà Giovanni, con studio in Via Croce, 49 - 95022 - Aci Catena (CT), email giozappa@live.it, PEC giovanni.zappala@ingpec.eu, Fax 095 870084, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Gallucci Floriana presso il Tribunale di Catania.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Misterbianco (CT) - Via delle Rose n. 57 ad angolo con Via Giglio, 1 - contrada "Poggio Lupo" (Coord. Geografiche: 37.532872, 15.046759)

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile costituito da più unità catastali disposto su tre elevazioni e precisamente: piano seminterrato, piano terra e piano primo-sottotetto. Il fabbricato è inserito in un contesto periferico con ingresso direttamente prospiciente sulla pubblica via delle Rose n.57 ad angolo con via Giglio n. 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Misterbianco (CT) - Via delle Rose n. 57 ad angolo con Via Giglio, 1 - contrada "Poggio Lupo"

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Al momento del rogito notarile il debitore esecutato era nel seguente regime dei beni: nubile.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la pubblica via delle Rose, a ovest con la pubblica via Giglio, a est e a sud con proprietà terzi.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,20 mq	110,63 mq	1,00	110,63 mq	2,35 m	Seminterrato
Balcone scoperto	3,10 mq	3,10 mq	0,25	0,78 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	119,63 mq	138,95 mq	1,00	149,03 mq	3,00 m	Terra
Balcone- Terrazzo	57,54 mq	57,54 mq	0,25	7,93 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	88,30 mq	103,77 mq	1,00	103,77 mq	2,27 m	Primo
Terrazzo d'ingresso	5,48 mq	5,48 mq	0,20	1,10 mq	0,00 m	Primo
Corte	113,54 mq	113,54 mq	0,20	22,71 mq	0,00 m	Seminterrato
Corte	318,54 mq	318,54 mq	0,20	63,71 mq	0,00 m	Terra
Corte	774,40 mq	774,40 mq	0,20	154,88 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				614,54 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				626,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al nucleo centrale ed è comunque raggiunto dai principali collegamenti viari e servizi (acqua, luce, telefono)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2006 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 156, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 426,08 Piano S1
Dal 07/11/2002 al 04/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 156, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 258,23 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 07/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 156, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 1.208,51 Piano T-1-S1
Dal 04/08/2006 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 156, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 443,82 Piano T

Dal 07/11/2002 al 04/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 156, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4 Rendita € 433,82 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 156, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3 Rendita € 1.069,07 Piano T-1
Dal 04/08/2006 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 156, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89
Dal 07/11/2002 al 04/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 156, Sub. 4 Categoria A2 Rendita € 278,89

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
NCEU	9	156	2		A2	6	5 vani		426,08	S1		
NCEU	9	156	3		A2	4	7 vani		433,82	T		
NCEU	9	156	4		A2	4	4,5 vani		278,89	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

In seguito a confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale in possesso si è riscontrata corrispondenza tra planimetrie catastale e stato dei luoghi ad eccezione degli abusi descritti al successivo paragrafo (Regolarità edilizia) per i quali non si ritiene di effettuare aggiornamenti catastali.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione agli atti, il C.T.U. ha potuto accertare per l'unità immobiliare in questione la correttezza e la corrispondenza frai dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli della relativa nota di trascrizione.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi nella disponibilità e nell'uso degli attuali usufruttuari i quali in seno all'atto di donazione del 15/11/2002 (Rep. n°28320, Racc. n° 9698) si sono riservati il diritto d'uso vita natural durante con diritto reciproco di accrescimento.

CONDIZIONI

Per quanto riportato al superiore paragrafo (Patti), gli immobili non risultano nella disponibilità del debitore esecutato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, copertura a falde inclinate. Per ogni ambiente è stata rilevata una altezza interna utile superiore o uguale a quella minima per l'abitabilità. Le pareti verticali interne ed esterne di tamponamento si trovano in discrete condizioni così come la pavimentazione degli ambienti interni.

Il bene è provvisto degli impianti elettrico e idrico.

Il sottotetto è raggiungibile tramite scala esterna all'immobile e al momento del sopralluogo era adibito ad abitazione.

L'immobile pignorato in generale si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso negli immobili pignorati, effettuato in data 26/01/2015, risultavano occupati dagli attuali usufruttuari.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1988 al 15/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Fabrizio Grassi	11/01/1988	53581	11377
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2002 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Acireale	20/01/1988	306	
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Francesco Attaguile	15/11/2002	28320	9698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	18/11/2002	43504	32520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	04/12/2002	13399	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 22/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Catania il 08/11/2010
Reg. gen. 59349 - Reg. part. 12796
Importo: € 241.342,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Catania il 24/11/2010
Reg. gen. 63178 - Reg. part. 13923
Importo: € 57.663,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 11/12/2013
Reg. gen. 59607 - Reg. part. 4875
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Catania il 13/02/2014
Reg. gen. 5304 - Reg. part. 4015
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In merito al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie dell'immobile in oggetto, sulla base di quanto riportato agli atti e dalle informazioni acquisite dal CTU, l'immobile risulta oggetto di due istanze di sanatoria, pratiche queste ultime ancora in esame presso il Comune di Misterbianco. Dette istanze sono: prat. n° 2099 del 01/06/1987, L 47/85 e prat. n° 6245 del 28/02/1995, L 724/94.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di abusi edilizi, consistenti nella chiusura di uno spazio aperto adibito a terrazzo (vedi allegato grafico alla perizia)

Detto abuso non rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'articolo 40 6° comma della Legge n. 47/1985 o dell'articolo 46 comma 5 D.P.R. 380/01 e quindi essi non sono sanabili o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Gli oneri necessari per la demolizione dello stabile sono identificabili nella misura di 10.000 euro.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Misterbianco (CT) - Via delle Rose n. 57 ad angolo con Via Giglio, 1 - contrada "Poggio Lupo"

Trattasi di un immobile costituito da più unità catastali disposto su tre elevazioni e precisamente: piano seminterrato, piano terra e piano primo-sottotetto. Il fabbricato è inserito in un contesto periferico con ingresso direttamente prospiciente sulla pubblica via delle Rose n.57 ad angolo con via Giglio n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 156, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 156, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 169.616,06

La stima del bene tiene conto degli oneri per la demolizione del manufatto non sanabile e degli oneri di regolarizzazione urbanistica da porre a carico dell'acquirente tramite i citati permessi di sanatoria, quantificati complessivamente in euro 20.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Villa Misterbianco (CT) - Via delle Rose n. 57 ad angolo con Via Giglio, 1 - contrada "Poggio Lupo"	626,83 mq	1.100,00 €/mq	€ 689.513,00	24,60	€ 169.616,06
Totale lotto:					€ 169.616,06



Valore finale di stima: € 169.616,06



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

Aci Catena, li 25/05/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zappalà Giovanni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Misterbianco (CT) - Via delle Rose n. 57 ad angolo con Via Giglio, 1 - contrada "Poggio Lupo"

Trattasi di un immobile costituito da più unità catastali disposto su tre elevazioni e precisamente: piano seminterrato, piano terra e piano primo-sottotetto. Il fabbricato è inserito in un contesto periferico con ingresso direttamente prospiciente sulla pubblica via delle Rose n.57 ad angolo con via Giglio n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 156, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 156, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 169.616,06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.616,06

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Misterbianco (CT) - Via delle Rose n. 57 ad angolo con Via Giglio, 1 - contrada "Poggio Lupo"		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 156, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 156, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	626,83 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Per quanto riportato al superiore paragrafo (Patti), gli immobili non risultano nella disponibilità del debitore esecutato.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile costituito da più unità catastali disposto su tre elevazioni e precisamente: piano seminterrato, piano terra e piano primo-sottotetto. Il fabbricato è inserito in un contesto periferico con ingresso direttamente prospiciente sulla pubblica via delle Rose n.57 ad angolo con via Giglio n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it