

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2022 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 230.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 22/07/2025, la sottoscritta Dott. Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2025 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 Catania (CT) - Via Re Martino 184, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile occupa parte del primo piano di un fabbricato realizzato nei primi anni '50 con due elevazioni fuori terra. Fa parte dell'immobile la sovrastante copertura a terrazza e un volume destinato originariamente a locale vasche, successivamente trasformato in abitazione. L'appartamento si affaccia su Via **** Omissis **** in corrispondenza del civico **** Omissis **** e sulla retrostante area libera costituita da cortile interno e giardino. Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne condominiale di accesso ai diversi appartamenti (in numero di 6) e alla scala comune. Allo sbarco del piano primo si trovano due porte di ingresso all'appartamento. Si accede da quella di destra salendo dalla scala.

L'immobile è composto da: un locale ingresso di accesso ad un ampio soggiorno che si affaccia su Via **** Omissis **** collegato a balcone scoperto, un locale cucina collegato a balcone scoperto in parte chiuso a veranda che si affaccia sul cortile interno, uno stretto corridoio di collegamento e un disimpegno cieco, un locale bagno con finestra su balcone scoperto su cortile interno, due locali letto comunicanti e collegati ciascuno con balcone scoperto su cortile interno, locale disimpegno con ripostiglio di collegamento con locale letto collegato a balcone scoperto su cortile interno e locali antibagno e bagno con finestra.

Una scala esterna in muratura collega il balcone scoperto, in parte chiuso a veranda, con il giardino di pertinenza e la corte coperta. Dal giardino si accede all'androne condominiale con un cancello pedonale di proprietà esclusiva.

Fanno parte dell'immobile anche la terrazza di copertura, i balconi scoperti che si affacciano sia su Via **** Omissis **** che sul cortile interno e il manufatto destinato a civile abitazione con porta di accesso dalla terrazza di copertura e finestre su cortile interno.

I muri perimetrali della terrazza sono in aderenza agli immobili confinanti lungo la Via **** Omissis ****.

L'appartamento versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei ballatoi di tutti i balconi scoperti che necessitano di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico. Il fabbricato in cui insiste l'immobile è servito da rete gas metano.

Realizzato con provvedimenti n. 40 del 1954 e n. 172 del 29.10.1956, è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità. Non è conforme sotto il profilo edilizio: costi e adempimenti necessari alla sua regolarizzazione sono indicati nella sezione Stima.

Effettuato sopralluogo in data 28.08.2025 in presenza dell'Esecutata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Re Martino 184, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data dell'acquisto **** Omissis **** e **** Omissis **** erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Con sentenza n. **** Omissis **** del **** Omissis **** passata in giudicato il **** Omissis **** (R.G. **** Omissis **** Tribunale di Catania) cessavano gli effetti civili del matrimonio.

In data 23.06.2020 l'Esecutato **** Omissis **** si risposava in separazione legale dei beni, come l'Esperto ha potuto appurare dagli estratti di matrimonio che l'Esperto ha fatto estrarre presso lo sportello ufficio anagrafe del Comune di Catania sede di Barriera in data 05.11.2025, vedi Allegato 18.

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

CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord-Ovest con Via **** Omissis **** e fabbricati di proprietà di terzi;
- a Sud-Est con area di pertinenza di fabbricati di proprietà di terzi;
- a Sud con area libera su corte, con vano scala comune e appartamento di cui al Sub 7 di proprietà di terzi;
- a Nord con edificio di proprietà di terzi.

Inferiormente per tutta la sua estensione con l'appartamento posto al piano terra e censito al Sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino di pertinenza	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	T
Camminamento pavimentato	12,10 mq	12,10 mq	0,25	3,02 mq	0,00 m	T
Corte coperta	8,40 mq	8,40 mq	0,30	2,52 mq	3,74 m	T
Locale di deposito collegato a corte coperta	2,42 mq	2,42 mq	0,95	2,30 mq	3,74 m	T
Ingresso	5,05 mq	5,05 mq	1,1	5,56 mq	3,15 m	Primo
Soggiorno	27,21 mq	27,21 mq	1,15	31,29 mq	3,15 m	Primo
Balcone scoperto su Via Re Martino	6,30 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	3,15 m	Primo
Cucina	16,50 mq	16,50 mq	1,1	18,15 mq	3,13 m	Primo
Corridoio	4,81 mq	4,81 mq	1,15	5,53 mq	3,12 m	Primo
Disimpegno	3,27 mq	3,27 mq	1,1	3,60 mq	3,12 m	Primo
Bagno	6,10 mq	6,10 mq	1,15	7,01 mq	3,12 m	Primo
Letto 1	14,28 mq	14,28 mq	1,1	15,71 mq	3,13 m	Primo
Letto 2	17,19 mq	17,19 mq	1,1	18,91 mq	3,13 m	Primo
Ripostiglio	3,62 mq	3,62 mq	1,1	3,98 mq	3,14 m	Primo
Disimpegno attiguo al ripostiglio	3,91 mq	3,91 mq	1,15	4,50 mq	3,14 m	Primo
Balcone scoperto	14,11 mq	14,11 mq	0,25	3,53 mq	3,14 m	Primo
Veranda	10,85 mq	10,85 mq	0,95	10,31 mq	3,24 m	Primo
Letto 3	8,22 mq	8,22 mq	1,15	9,45 mq	3,13 m	Primo
Antibagno attiguo al Letto 3	3,36 mq	3,36 mq	1,1	3,70 mq	3,15 m	Primo
Bagno-Lavanderia	3,96 mq	3,96 mq	1,15	4,55 mq	3,15 m	Primo
Terrazza scoperta	57,19 mq	57,19 mq	0,25	14,30 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto su Via Re Martino Piano Secondo	5,85 mq	5,85 mq	0,25	1,46 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto a quota - 0,15m dalla quota della terrazza scoperta	13,26 mq	13,26 mq	0,25	3,31 mq	0,00 m	Secondo
Ingresso-Soggiorno (Appartamento a quota -0,20m dalla quota della terrazza)	13,60 mq	13,60 mq	1,12	15,23 mq	2,71 m	Secondo
Corridoio (Appartamento a quota -0,20m dalla quota della terrazza)	3,71 mq	3,71 mq	1,12	4,16 mq	3,00 m	Secondo

Cucina (Appartamento a quota -0,20m dalla quota della terrazza)	2,71 mq	2,71 mq	1,12	3,04 mq	3,00 m	Secondo
Bagno (Appartamento a quota -0,20m dalla quota della terrazza)	3,39 mq	3,39 mq	1,12	3,80 mq	2,80 m	Secondo
Locale sottotetto (collegato a (Appartamento a quota -0,20m dalla quota della terrazza)	31,82 mq	31,82 mq	0,2	6,36 mq	1,60 m	Secondo
Terrazza	11,98 mq	11,98 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				212,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PIANO TERRA Superficie Convenzionale: 10,54 mq.

PIANO PRIMO

Superficie Convenzionale coperta 131,93 mq.

Superficie Convenzionale aree scoperte 15,41 mq.

Superficie convenzionale totale: 147,34 mq.

PIANO SECONDO

Superficie Convenzionale coperta 26,23 mq.

Superficie Convenzionale aree scoperte 25,44 mq.

Superficie convenzionale totale: 51,67 mq.

PIANO TERZO

Terrazzino Superficie Convenzionale 3 mq

Totale superficie convenzionale coperta 158,16 mq (131,93mq+26,23mq)

Totale superficie convenzionale scoperta 54,39 mq (10,54mq+15,41mq+25,44mq+3mq)

TOTALE 212,55 mq

L'Esperto ha acquisito la planimetria dell'immobile oggetto di stima e ha prodotto documentazione fotografica che ha allegato in formato JPG (da FO-1 a FO-96). Si risponde al quesito v. del mandato del Giudice.

Si riportano di seguito le piante dei piani terra, primo, secondo e terzo, per una migliore lettura delle consistenze:





DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	806	4	1	A3	4	8	164 mq	619,75 €	1	

Corrispondenza catastale

DIFFORMITA' CATASTALI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria

catastale:

- a. piano primo: è presente una seconda porta di ingresso posta sulla parete a confine con la scala comune non indicata in planimetria;
- b. piano primo: il locale denominato LAV è stato ampliato e destinato a locale bagno in quanto la parete interna che divideva i locali denominati LAV e BAGNO è stata spostata verso Nord. Il locale denominato BAGNO è stato rimosso a vantaggio dell'attiguo locale denominato CUCINA che alla data del sopralluogo era destinata a locale soggiorno (foto 34 e foto 39);
- c. piano primo: la parete divisoria tra il locale denominato DISIM e il locale denominato WC è stata rimossa ottenendo un unico ambiente di accesso a un locale bagno-lavanderia (foto 50 e foto 51);
- d. piano primo: quota parte del balcone scoperto esposto a Sud è chiuso a veranda composta da struttura in alluminio anodizzato e vetro per tutta l'altezza del balcone (foto 27 e foto 30);

e. piano secondo: il locale denominato LOCALE VASCHE alla data del sopralluogo si presentava composto da più ambienti rifiniti con porta in ferro di ingresso ad un locale ingresso soggiorno con finestra e tetto di altezza variabile (hmin 1,62m hmax 2,72m) e corridoio di accesso a un piccolo locale cucina con finestra e locale bagno con finestra dell'altezza utile di 2,80m (foto 73, foto 77 e 78, foto 80 e 81, foto 85);

f. piano terzo: parte della copertura del locale denominato LOCALE VASCHE è costituita da terrazza calpestabile raggiungibile da scala esterna in ferro posta sul balcone scoperto al piano primo. Tale terrazza non è indicata in planimetria (foto 91 e 92). La sua superficie, seppur irrisoria, concorre nel calcolo della superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima (come dettagliato nella sezione Consistenza).

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Esperto dichiara che l'immobile oggetto di stima non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento presenta due ingressi entrambi sul pianerottolo del primo piano della scala comune di accesso. Si tratta di due porte blindate: la prima fa accedere al locale soggiorno che si affaccia su Via Re Martino, la seconda fa accedere al locale ingresso-corridoio di accesso a tutti i restanti locali dell'appartamento.

Il soggiorno ha balcone scoperto su Via **** Omissis **** e presenta due porte esterne in vetro camera e alluminio anodizzato di colore bianco con avvolgibili in legno. Il pavimento del soggiorno è in piastrelle in graniglia di marmo in buone condizioni di conservazione. Il soffitto presenta con disegni a rilievo in gesso con motivi geometrici.

Le superfici esterne del prospetto e i pavimenti del balcone scoperto, come anche il ballatoio, necessitano di manutenzione ordinaria.

Il corridoio presenta una diversa pavimentazione rispetto al locale soggiorno e non è cieco, è presente una porta esterna a un'anta (foto FO-30 e FO-32) su balcone chiuso a veranda.

Il balcone scoperto che corre lungo tutto il prospetto che si affaccia sul cortile interno è in parte chiuso a veranda per tutta l'altezza. Questa ha struttura a vetri e alluminio anodizzato di colore bianco e chiude il

balcone scoperto del locale cucina, della parete ovest del locale bagno e anche la finestra della scala comune di accesso ai piani (foto FO-12, FO-27, FO-43 e FO-96).

Il locale cucina ha pavimentazione in piastrelle in graniglia di marmo in buone condizioni di conservazione e soffitto con cornici in stucco. Da una seconda porta interna si può accedere al corridoio. La porta esterna di accesso alla veranda è in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera.

Le porte interne sono in legno tamburato e vetro. Tutti gli ambienti hanno altezza utile pari a 3,15m.

Il locale bagno si presenta in buone condizioni di conservazione, presenta pavimentazione in gres porcellanato così come il rivestimento sulle pareti verticali.

I locali Letto 1 e Letto 2 sono comunicanti e si affacciano sul cortile interno, hanno balcone scoperto in comune. Presentano pavimentazione in graniglia di marmo e porte esterne in legno verde con ante/scuri sempre in legno.

Dal Letto 2 si accede ad un locale disimpegno pavimentato con piastrelle di graniglia di marmo e un attiguo locale ripostiglio rifinito e che presenta una finestra di piccole dimensioni.

Il locale Letto 3 presenta una porta esterna su balcone scoperto in legno e scuri in legno verde e pavimentazione graniglia di marmo (foto FO-49 e FO-50). Antibagno e bagno con piastrelle in gres porcellanato su pavimento e pareti verticali in buono stato di conservazione. L'antibagno presenta finestra in legno e scuri bianco. Il bagno presenta danni da umidità discendente su spigoli e parte delle pareti verticali.

Al giardino si accede da scala in muratura, che in pianta ha un'impronta di 3,74m*0,68m, posta sull'estremità est del balcone scoperto del primo piano. Ha un'estensione di 1,77m*8,48m ed è circondato da un camminamento pavimentato di larghezza 0,82m.

A est del giardino si trova una corte coperta e un locale magazzino chiuso da porta a soffietto posto al di sotto del locale bagno lato est del primo piano.

A ovest del giardino il camminamento prosegue fino ad un cancello pedonale in ferro che permette di accedere all'androne condominiale di Via **** Omissis ****. Questo cancello è accesso esclusivo all'immobile oggetto di stima.

L'area libera sopra l'appartamento è costituita in parte da copertura a falda, in parte da terrazza scoperta e in parte da corpo di fabbrica realizzato originariamente per alloggiare le vasche di raccolte dell'acqua potabile e nel corso del 2005, come dichiarato dalla stessa Esecutata in sede di sopralluogo, ristrutturato per destinarlo a civile abitazione. Tale corpo di fabbrica con superficie utile di 24mq, risulta internamente rifinito con un primo locale ingresso-soggiorno (con altezza massima utile di 2,7m e minima di 1,6m), un corridoio-disimpegno di accesso (altezza utile 3m) ad un locale cucina (altezza utile 3m) e a un bagno rifinito (altezza utile 2,80m). Pavimento in maiolica in buone condizioni di conservazione. Collegato a questo immobile vi è un sottotetto non abitabile della superficie utile di 32mq con altezza massima di 1,60m con struttura portante in legno e copertura in manto di tegole.

Alla data del sopralluogo tale immobile risultata non occupato.

Le strutture del piano copertura necessitano di manutenzione ordinaria in quanto si presentano lesionati in diversi punti. Il ballatoio che balcone scoperto al piano secondo che si affaccia su Via **** Omissis **** alla data di sopralluogo si presentava con rete di protezione.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Reina	23/11/1998	12463	6464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	25/11/1998	35883	27631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	11/12/1998	010546	

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.

L'Esperto Stimatore allega atto di provenienza che ha provveduto ad estrarre presso l'Archivio Notarile di Catania.

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 23/01/2008
Reg. gen. 4522 - Reg. part. 688
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Alberto Spina
Data: 22/01/2008
N° repertorio: 7775
N° raccolta: 5202

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 30/01/2014
Reg. gen. 3420 - Reg. part. 2621
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità da cancellare: vedi provvedimento di estinzione procedura esecutiva RGE 37.2014 G.E.
**** Omissis **** del 10.06.2019, depositato agli atti della presente procedura in data 31.07.2025 da Parte Procedente.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 27/04/2022
Reg. gen. 18374 - Reg. part. 13910
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In data 08.10.2025 e 09.10.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania l'Esperto ha estratto Elenco sintetico delle Formalità (Allegato 11 Elenco Note per immobile Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** al 09.10.25):

1. ha accertato che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota, in risposta al quesito b. del mandato del Giudice;
2. ha indicato le formalità da cancellare col decreto di trasferimento, in risposta al quesito f. del mandato del G.E.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "I" zona destinata a centri commerciali e direzionali del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 120 delle Norme di Attuazione:

"Esse sono riservate alla costruzione di:

- a) uffici statali, parastatali o locali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino;*
- b) sedi di grandi banche, società e istituti;*
- c) uffici privati;*
- d) grandi magazzini di vendita di carattere cittadino;*
- e) sedi di grandi alberghi;*
- f) edifici per attività culturali;*
- g) edifici per spettacoli;*
- h) servizi vari di interesse cittadino;*
- i) abitazioni in misura non superiore al 40% delle aree fabbricabili del comprensorio, computando in detta percentuale anche le aree eventualmente già edificate a scopo di abitazione.*

L'organizzazione dei centri richiede:

- rete viaria automobilistica particolarmente provvista di ampi parcheggi pubblici;*
- rete pedonale indipendente da quella automobilistica, ma strettamente legata alla ubicazione dei parcheggi;*
- spazi destinati a giardini ed alberature delle zone a parcheggio;*
- ampia dotazione di parcheggi annessi alle costruzioni.*

La percentuale di utilizzazione delle aree è fissata in:

- 45% per strade e parcheggi;*
- 15% per giardini e parchi;*
- 40% per destinare alle costruzioni, con densità fondiaria massima di mc/mq. 8, se le costruzioni sono destinate ad uffici e di mc/mq. 6 se destinate ad abitazioni.*

Le costruzioni debbono avere almeno un posto macchina per ogni 150 mc. di costruzione, destinando per altro a parcheggio aree (coperte e scoperte) pari a i mq. per ogni 6,5 mc. costruiti.

In questa zona, in sede di rilascio di licenza di costruzione, il Comune imporrà e il costruttore accetterà il vincolo d'uso per i fabbricati non destinati ad abitazione. La realizzazione di queste zone avverrà attraverso lo studio di un piano particolareggiato di esecuzione dell'intero comprensorio.

Esso potrà fissare anche le volumetrie.

Tale piano particolareggiato dovrà essere considerato vincolante non solo per la disposizione planimetrica, ma anche per le dimensioni planimetriche ed altimetriche degli edifici, nonché per le destinazioni di uso degli edifici stessi ed infine per tutti gli elementi in essi indicati relativi a strade, piazze, parcheggi, spazi verdi, ecc.

La realizzazione di questa zona, oltre che per mezzo di piani particolareggiati, potrà aver luogo attraverso convenzioni tra il Comune e i proprietari riuniti in Consorzio o mediante comparti.

L'altezza massima consentita non potrà superare i mt. 35,00 per un numero massimo di piani pari a 10 (compreso il piano terra o rialzato). In ogni caso l'altezza non potrà essere superiore ad uno più un quarto della larghezza stradale".

L'immobile oggetto di stima è conforme sotto il profilo urbanistico. In quanto il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima deriva dalla:

1. ricostruzione di un fabbricato esistente che occupava i civici **** Omissis **** di Via **** Omissis **** (le cui planimetrie storiche scheda 18613593 del 8.12.1939, scheda 2537279 del 24.10.1939 e scheda 2537279 del

24.10.1939 sono presenti a pagina 30, 31 e 29 dell'Allegato 7 al presente Rapporto di Valutazione) e sorgeva a filo stradale, incapsulato da edifici contigui, anch'essi esistenti a filo stradale;

2. costruzione delle ali/insulae, confinanti con i terreni posti a Est e a Ovest del lotto di proprietà di soggetti terzi.

L'esistenza e la consistenza dell'insula posta a Est è comprovata nella documentazione presente nella pratica edilizia che ha portato al rilascio del provvedimento autorizzativo n. 40 del 18.05.1954 e alla successiva abitabilità del 18.07.1958. Vedi:

Allegato 7 Progetto Piano Terra Provvedimento 40 del 18.05.1954

Allegato 8 Progetto Sopraelevazione Provvedimento 172 del 29.10.1956

Allegato 16 Autorizzazione Abitabilità del 18.07.1958

Si risponde ai quesiti i., j., k. e l. del mandato del G.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Provvedimenti autorizzativi: Provvedimento n. 172 del 29.10.1956 e Autorizzazione all'Abitabilità del 18.07.1958.

In data 02.09.2025 l'Esperto ha inviato e-mail di richiesta progetto all'Archivio Storico di Catania, e le è stato inviato in formato digitale:

- il progetto relativo alla costruzione del piano primo in sopraelevazione in cui insiste l'immobile oggetto di stima e di cui al Provvedimento n. 172 del 29.10.1956 (Allegato 6);

- il progetto relativo alla costruzione del piano terra sottostante l'immobile oggetto di stima di cui al Provvedimento n. 40 del 18.05.1954 (Allegato 7).

Data fine lavori della sopraelevazione: 30.12.1957.

Dall'atto di provenienza (Compravendita del **** Omissis ****Reina**** Omissis ****12463**** Omissis ****6864##) l'Esperto ha inoltre estratto i dati dell'autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 28.01.1961, che è stata richiesta in data 07.10.2025 all'Archivio Generale di Catania con istanza web e che è stata prodotta dall'Archivio Generale di Catania in data 13.10.2025 in formato digitale:

- autorizzazione abitabilità del 18.07.1958 (Allegato 16).

In data 30.10.2025 l'Esperto inoltrava conferiva con l'ufficio urbanistica del Comune di Catania tramite appuntamento web e le veniva richiesto di inserire richiesta di accesso agli atti attraverso il SUE di Catania. Nella stessa data tramite modulo di richiesta di accesso agli atti faceva la seguente richiesta: "CHIEDE DI VISIONARE EVENTUALE PRATICA PRESENTATA PRIMA DEL 1998 DAL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE, SIG. MANOLA GIUSEPPE, CHE NEL NOVEMBRE 1998 TRASFERISCE IL SUB 4 (APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO)" (Allegato 17) e in data 13.11.2025 riceveva PEC di risposta "NON SI REGISTRANO PRATICHE EDILIZIE ANTECEDENTI IL 1998 AGLI ARCHIVI DI DIREZIONE" (Allegato 19).

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza delle seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al provvedimento autorizzativo:

1. la presenza di un corpo aggiunto sul lato Est dell'immobile, collegato all'immobile oggetto di stima e composto da due locali e da WC e da balcone scoperto.

2. presenza di scala esterna in muratura di collegamento tra tale corpo aggiunto e il cortile di pertinenza posto al piano terra e collegato al cortile condominiale del fabbricato con ingresso Via **** Omissis ****.

3. la copertura dell'immobile oggetto di stima è in parte destinata a terrazza, come da progetto. Sullo spigolo Est è presente un volume indicato in planimetria come locale vasche dell'altezza utile di 2,80m.

4. diversa distribuzione degli ambienti, come descritto in dettaglio nella sezione Dati Catastali.

Tali difformità (la 1., la 2. e la 3.) però non rappresentano abusi edilizi in quanto:

- il corpo aggiunto di cui al punto 1. e la scala di collegamento di cui al punto 2. sono stati autorizzati col provvedimento n. 40 del 18.05.1954 e successivo,
- la presenza del locale vasche di cui al punto 3. è anch'essa documentata e descritta nel progetto che ha portato al rilascio dei provvedimenti autorizzativi,

La difformità relativa alla diversa distribuzione degli ambienti di cui al punto 4. comporta invece la necessità di regolarizzazione attraverso la presentazione di una SCIA tardiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Catania e la presentazione di DOCFA per l'aggiornamento planimetrico. I costi sono indicati nella sezione Stima. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

I manufatti di cui alle difformità sono descritti nell'atto di provenienza AV Compravendita del **** Omissis **** Notaio Reina rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****. Si riporta di seguito il testo integrale dell'articolo 1 dell'atto:

*"...appartamento al primo piano, composto da cinque vani ed accessori con giardinetto di pertinenza esteso metri quadri 27 (mq.27) con accesso indipendente dal cortile condominiale in Catania (CT) Via **** Omissis ****... con terrazzo di copertura in proprietà esclusiva in cui insiste un locale vasche (ove, in attesa di essere tolte, in seguito alla ristrutturazione dell'impianto idrico, si trovano le vasche di raccolta dell'acqua potabile a servizio dei sottostanti appartamenti)".*

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In sede di sopralluogo la Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato all'Esperto Stimatore che non è costituito un condominio e che le unità immobiliari insistenti nel fabbricato sono in numero di 6.

Le spese annue di luce scala e pulizia scala ammontano a € 100.

Si risponde ai quesiti m., n. e p. del mandato del G.E.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'Esperto indica l'opportunità di procedere alla vendita del compendio immobiliare oggetto di stima in unico lotto, per le caratteristiche dell'immobile e precisa che questo non risulta comodamente divisibile. Si risponde ai quesiti u. e w. 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 Catania (CT) - Via Re Martino 184, piano 1
L'immobile occupa parte del primo piano di un fabbricato realizzato nei primi anni '50 con due elevazioni fuori terra. Fa parte dell'immobile la sovrastante copertura a terrazza e un volume destinato originariamente a locale vasche, successivamente trasformato in abitazione. L'appartamento si affaccia su Via **** Omissis **** in corrispondenza del civico **** Omissis **** e sulla retrostante area libera costituita da cortile interno e giardino. Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne condominiale di accesso ai diversi appartamenti (in numero di 6) e alla scala comune. Allo sbarco del piano primo si trovano due porte di ingresso all'appartamento. Si accede da quella di destra salendo dalla scala. L'immobile è composto da: un locale ingresso di accesso ad un ampio soggiorno che si affaccia su Via **** Omissis **** collegato a balcone scoperto, un locale cucina collegato a balcone scoperto in parte chiuso a veranda che si affaccia sul cortile interno, uno stretto corridoio di collegamento e un disimpegno cieco, un locale bagno con finestra su balcone scoperto su cortile interno,

due locali letto comunicanti e collegati ciascuno con balcone scoperto su cortile interno, locale disimpegno con ripostiglio di collegamento con locale letto collegato a balcone scoperto su cortile interno e locali antibagno e bagno con finestra. Una scala esterna in muratura collega il balcone scoperto, in parte chiuso a veranda, con il giardino di pertinenza e la corte coperta. Dal giardino si accede all'androne condominiale con un cancello pedonale di proprietà esclusiva. Fanno parte dell'immobile anche la terrazza di copertura, i balconi scoperti che si affacciano sia su Via **** Omissis **** che sul cortile interno e il manufatto destinato a civile abitazione con porta di accesso dalla terrazza di copertura e finestre su cortile interno. I muri perimetrali della terrazza sono in aderenza agli immobili confinanti lungo la Via **** Omissis ****. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei ballatoi di tutti i balconi scoperti che necessitano di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico. Il fabbricato in cui insiste l'immobile è servito da rete gas metano. Realizzato con provvedimenti n. 40 del 1954 e n. 172 del 29.10.1956, è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità. Non è conforme sotto il profilo edilizio: costi e adempimenti necessari alla sua regolarizzazione sono indicati nella sezione Stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 806, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 297.000,00

METODO DI STIMA ADOTTATO MARKET COMPARISON APPROACH Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è fatto riferimento al metodo di stima per confronto diretto (Market Comparison Approach) con i valori di beni analoghi o assimilabili. Presupposti necessari per l'applicazione del metodo sono:

- l'esistenza nello stesso quartiere dell'immobile da stimare, o in quartieri a questo assimilabili, di altri immobili simili per condizioni estrinseche e intrinseche all'immobile oggetto di stima;
- di questi immobili comparabili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita e le caratteristiche intrinseche (sulla base dei dati da planimetria e da attestazione di prestazione energetica);
- l'esistenza di un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto (epoca di realizzazione, distribuzione degli ambienti, etc..).

L'Esperto ha inteso valutare l'immobile come abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) utilizzando come strumento di ricerca il portale stimatrixcity.it individuando uno stock immobiliare di immobili con categoria catastale A/3 composto da n. 1.208 immobili tutti ricadenti nell'intero foglio catastale 16 in cui ricade l'immobile oggetto di stima detto Subject.

Di questi nel periodo dal 18.12.2024 al 09.10.2025 n. 77 risultavano essere potenziali compravendite.

E di queste ultime n. 8 risultavano avere una probabilità pari a +8 (in una scala da -10 a +10) di essere state oggetto di transazione. Tali 8 immobili sono stati analizzati e hanno caratteristiche estrinseche diverse dal Subject (consistenza, rendita catastale, ubicazione).

Pertanto l'Esperto ha allargato la ricerca a immobili con categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) sempre ricadenti nello stesso foglio catastale. E ha individuato n. 1.181 immobili di quella categoria ricadenti nel foglio 16, di cui n. 46 risultavano essere potenziali compravendite (sempre nel periodo dal 18.12.2024 al 09.10.2025).

Di queste ultime n. 18 risultavano avere una probabilità pari a +8 (in una scala da -10 a +10) di essere state oggetto di transazione, ma tutte con caratteristiche estrinseche diverse dal Subject (consistenza, rendita catastale, ubicazione).

Quindi l'Esperto ha ritenuto di dover effettuare la ricerca di potenziali comparabili in un foglio catastale limitrofo: il foglio 15 individuando quanto segue:

- n. 630 immobili di categoria catastale A/2 (nel foglio 15)
- n. 1.083 immobili di categoria catastale A/3 (nel foglio 15)

di cui:

- n. 46 potenziali compravendite di cat cat A/2 nel periodo dal 18.12.2024 al 09.10.2025
- n. 82 potenziali compravendite di cat cat A/3 nello stesso periodo

Tra tali potenziali compravendite sono state selezionate quelle relative a immobili con simile consistenza (consistenza del Subject 212,15mq e rendita catastale del Subject 619,75 €) e con simili caratteristiche estrinseche (epoca di realizzazione e tipologia di fabbricato) e nelle vicinanze del Subject (indirizzo del Subject Via **** Omissis ****).

Con la funzione Verifica Compravendita di stimatrixcity.it l'Esperto individuava due immobili che risultavano essere stati compravenduti, Comparabile A e Comparabile B, e reperiva i relativi atti di provenienza:

Allegato 13.2 Compravendita Comparabile A (inviato per e-mail dal Notaio **** Omissis **** in data 13.10.2025)

Allegato 14.2 Compravendita Comparabile B (estratto dal portale stimatrixcity.it)

Seguono i dati dei due immobili comparabili:

COMPARABILE A compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis ****, appartamento al piano 2, censito al CF di Catania al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 6,5 rendita catastale 419,62 € della consistenza totale di 120mq e escluso aree scoperte di 116mq, Via **** Omissis **** prezzo di vendita 120.000 €;

COMPARABILE B, compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis ****, appartamento al piano 1 censito al CF di Catania al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 4 rendita catastale 382,18 € della consistenza totale di 104mq e escluso aree scoperte di 96mq, Via **** Omissis **** prezzo di vendita 135.000 €.

Dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'Esperto estraeva le planimetrie ai fini della definizione delle caratteristiche intrinseche:

Allegato 13.4 Planimetria Comparabile A

Allegato 14.3 Planimetria Comparabile B

Di seguito viene riportata la metodologia di calcolo basata sul metodo IVS International Valuation Standard del MCA Market Comparison Approach per la determinazione del valore finale di stima dell'appartamento.

Da tale valore l'Esperto estrapolerà il valore unitario in €/mq, che applicherà alla superficie convenzionale dell'appartamento (212,55mq).

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

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	120'000,00	130'000,00	67'139,397
dati DAT (mesi)	13	1	313
superficie SUP (mq)	89,24	89,79	140,90
Balconi scoperti BAL (mq)	14,00	8,80	51,63
Terrazza TER (mq)	0,00	21,76	69,16
Corte COR (mq)	27,60	0,00	8,40
Altre superfici GIARDINO (mq)	0,00	0,00	15,01
Altre superfici VERANDA (mq)	3,00	0,00	10,85
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	2	1	1
Stato manut est. STMe (n)	4	5	2
Stato manut int. STMi (n)	4	4	3
Classe Energetica CEN (0-1)	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 2 (Mediocre) lo stato di manutenzione esterna del Subject, 4 (Discreto) quello del Comparabile A e 5 (Buono) quello del Comparabile 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, 4 (Discreto) quello del Comparabile A e del Comparabile B, come indicati nella Tabella Dati alla riga 'Stato manut est. STMi (n)'.

Inoltre ha individuato in € 16.000 il costo necessario al ripristino delle condizioni esterne dell'immobile, riga 'Costo intervento manut est.', in € 10.000 il costo necessario al ripristino delle condizioni interne, riga 'Costo intervento manut int.'. Infine ha valutato in € 8.000 il costo necessario per l'installazione di impianto di riscaldamento (che il Comparabile B possiede e che invece non hanno il Subject e il Comparabile A).

Fase 2. DETERMINAZIONE PARAMETRI PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI
Segue la Tabella degli Indici Mercantili:

2. Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,04047
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,250
p(COR)/p(SUP)	0,300
p(GIARDINO)/p(SUP)	0,180
p(VERANDA)/p(SUP)	0,950
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	16'000,000
Costo intervento manut int. (euro)	10'000,000

Il valore 0,04047 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 (zona Semicentrale C3) e per la zona limitrofa (zona Semicentrale C4), 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 C3 Semicentrale Picanello: Borrello, Cavaliere, De Caro, Faraci, Petrella, Licciardi, Pidotella, D. Abruzzi, P. Nicola: valore unitario min 700 €/mq max 1.050 €/mq, canoni min 2,4 €/mq/mese max 3,6 €/mq/mese

-Zona C4 Semicentrale S. Giovanni Licuti, De Gasperi, Aldebaran, Alagona, Del Rotolo, Europa, Ognina, Via Acicastello: valore unitario min 1.000 €/mq max 1.500 €/mq, canoni min 3,4 €/mq/mese max 5 €/mq/mese

Addivenendo al valore 4,047% $[(3,6 \cdot 12 + 5 \cdot 12) / (1.050 + 1.500)]$.

Allegato 15 Agenzia Entrate - Banca dati zona C3 17.10.2025 SUBJECT

Allegato 15.1 Agenzia Entrate - Banca dati zona C4 17.10.2025

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

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	404,71	438,43
p(SUP) (euro/mq)	1'155,29	1'155,29
p(BAL) (euro/mq)	288,82	288,82
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	288,82	288,82
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	346,59	346,59
p(GIARDINO)/p(SUP) (euro/mq)	207,95	207,95
p(VERANDA)/p(SUP) (euro/mq)	1'097,53	1'097,53
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	0,00	0,00
p(RIA) (euro)	8'000,00	8'000,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1'188,12	1'300,00
p(STMe) (euro)	16'000,00	16'000,00
p(STMi) (euro)	10'000,00	10'000,00

e la Tabella di Valutazione:

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	120'000,00	130'000,00
DAT (euro)	121'411,76	136'790,59
SUP (euro)	59'676,52	59'038,80
BAL (euro)	10'867,44	12'369,32
TER (euro)	19'976,37	13'691,59
COR (euro)	-6'654,47	2'911,33
GIARDINO (euro)	3'121,36	3'121,36
VERANDA (euro)	8'615,58	11'908,15
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	-8'000,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-1'188,12	0,00
STMe (euro)	-32'000,00	-48'000,00
STMi (euro)	-10'000,00	-10'000,00
PREZZI CORRETTI	293'826,44	303'831,14

La verifica ha dato come risultato una divergenza percentuale di 3,40 % tra i valori commerciali corretti dei due comparabili, che l'Esperto ritiene accettabile per via delle caratteristiche intrinseche degli immobili individuati (entrambi certamente ristrutturati e con dimensione degli ambienti ed esposizione

simili a quelli del Subject). Pertanto ritiene positiva la verifica e addiuvare ad un valore di stima calcolato di € 299.000, cui corrisponde un valore unitario di 1.406,73 €/mq [$€ 299.000 / (212,55 \text{mq})$], dicasi 1.400 €/mq.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - Via Re Martino 184, piano 1	212,55 mq	1.400,00 €/mq	€ 297.570,00	100,00%	€ 297.000,00
Valore di stima:					€ 297.000,00

Valore di stima: € 297.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione Superficie Veranda piano primo ex art 20 L.R. 04.03	600,00	€
Oneri di regolarizzazione Urbanistica Presentazione SCIA tardiva ex art 37 D.P.R. 380.01	4.000,00	€
DOCFA	800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 20% di $(297.000 - 600 - 4000 - 800) = 20\%$ di 291.600	58.320,00	€

Valore finale di stima: € 230.000,00

Al valore di stima di 297.000 eur vanno sottratte le somme corrispondenti alle spese per rendere l'immobile trasferibile che l'Esperto ha stimato in totali eur 5.400, così dettagliati:

- eur 600 per regolarizzazione balcone scoperto chiuso a veranda piano primo. L'importo include la redazione di relazione asseverata da tecnico abilitato e sanzione ex art 20 L.R. 04.03 per 10,85 mq;
- eur 4.000 presentazione SCIA tardiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività. L'importo include la sanzione di cui all'art 37 c.5 DPR 380.01 per tardiva presentazione e onorario di tecnico abilitato. L'Esperto ha considerato pari a 0 il contributo di costruzione relativo alla trasformazione del locale vasche in locale destinato ad abitazione. In quanto può essere ricondotto a intervento di recupero/riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, ex art 17 c. 4-bis DPR 380.01 per i quali i comuni hanno la facoltà di ridurre il contributo di costruzione, fino alla completa esenzione. L'importo include inoltre i diritti di segreteria da corrispondere al Comune per la presentazione della pratica;
- eur 800 DOCFA per aggiornamento planimetrico presso l'Agenzia delle Entrate.

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

Si è infine tenuto conto della decurtazione di un ulteriore 15% quale riduzione per assenza di garanzia per vizi.

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

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 24/11/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **All 1** PEC del 22.07.25
- ✓ OR-Ordinanza di nomina del 21.07.25
- ✓ **All 2** Accettazione Incarico 27.07.2025
- ✓ **All 3** Comunicazione data operazioni peritali 05.08.25
- ✓ **All 3.1** AVVERTENZE PER IL DEBITORE rev 21.03.2017
- ✓ **All 3.2** PEC del 05.08.25
- ✓ Planimetrie catastali - PL-Planimetria Fg 16 Part 806 Sub 4
- ✓ Visure e schede catastali - VIS-Visura Storica CF Catania Fg 16 Part 806 Sub 4
- ✓ Visure e schede catastali - All 4 Elenco Immobili CF Catania Fg 16 Part 806
- ✓ **All 5** Verbale di sopralluogo 28.08.25
- ✓ **All 6** e-mail del 02.09.2025 a Archivio Storico
- ✓ Tavola del progetto - All 7 Progetto Piano Terra Provv 40 del 18.05.1954
- ✓ Tavola del progetto - All 8 Progetto Sopraelevazione Provv 172 del 29.10.1956
- ✓ **All 9** PEC del 02.10.25 a Archivio Stato Civile Richiesta Estratto Atto di Matrimonio
- ✓ Estratti di mappa - All 10 Estratto di Mappa Fg 16 Part 806
- ✓ **All 11** Elenco Note per immobile Fg 16 Part 806 Sub 4 al 09.10.25
- ✓ Atto di provenienza - AV Compravendita del 23.11.1998 Notaio Reina rep 12463 racc 6864
- ✓ **All 12** e-mail del 07.10.25 conferma appuntamento on line del 30.10.25 ore 10_30
- ✓ **All 12.1** e-mail del 13.10.25 di archivio generale con conferma invio istanza con prot n° 461606

- ✓ **All 13** e-mail del 13.10.25 a Notaio Mazzullo
- ✓ **All 13.1** e-mail del 17.10.25 di Notaio Mazzullo
- ✓ **All 13.2** Compravendita Comparabile A
- ✓ **All 13.3** APE Comparabile A
- ✓ **All 13.4** Planimetria Comparabile A
- ✓ **All 14** e-mail del 13.10.25 a Notaio Vinci
- ✓ **All 14.1** e-mail del 15.10.25 di Notaio Vinci
- ✓ **All 14.2** Compravendita Comparabile B
- ✓ **All 14.3** Planimetria Comparabile B
- ✓ **All 15** Agenzia Entrate - Banca dati zona C3 17.10.2025 SUBJECT
- ✓ **All 15.1** Agenzia Entrate - Banca dati zona C4 17.10.2025
- ✓ N° 96 Foto - **Foto in formato JPG** (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All 16 Autorizzazione Abitabilità del 18.07.1958
- ✓ **All 16.1** Conclusione Istanza web Archivio Generale 13.10.2025
- ✓ **All 17** PEC del 30.10.25 Richiesta di accesso agli atti URBANISTICA CATANIA
- ✓ **All 18** Estratti atti di matrimonio al 05.11.2025
- ✓ **All 19** Risposta di URBANISTICA CATANIA del 13.11.2025

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Re Martino 184, piano 1

L'immobile occupa parte del primo piano di un fabbricato realizzato nei primi anni '50 con due elevazioni fuori terra. Fa parte dell'immobile la sovrastante copertura a terrazza e un volume destinato originariamente a locale vasche, successivamente trasformato in abitazione. L'appartamento si affaccia su Via **** Omissis **** in corrispondenza del civico **** Omissis **** e sulla retrostante area libera costituita da cortile interno e giardino. Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne condominiale di accesso ai diversi appartamenti (in numero di 6) e alla scala comune. Allo sbarco del piano primo si trovano due porte di ingresso all'appartamento. Si accede da quella di destra salendo dalla scala. L'immobile è composto da: un locale ingresso di accesso ad un ampio soggiorno che si affaccia su Via **** Omissis **** collegato a balcone scoperto, un locale cucina collegato a balcone scoperto in parte chiuso a veranda che si affaccia sul cortile interno, uno stretto corridoio di collegamento e un disimpegno cieco, un locale bagno con finestra su balcone scoperto su cortile interno, due locali letto comunicanti e collegati ciascuno con balcone scoperto su cortile interno, locale disimpegno con ripostiglio di collegamento con locale letto collegato a balcone scoperto su cortile interno e locali antibagno e bagno con finestra. Una scala esterna in muratura collega il balcone scoperto, in parte chiuso a veranda, con il giardino di pertinenza e la corte coperta. Dal giardino si accede all'androne condominiale con un cancello pedonale di proprietà esclusiva. Fanno parte dell'immobile anche la terrazza di copertura, i balconi scoperti che si affacciano sia su Via **** Omissis **** che sul cortile interno e il manufatto destinato a civile abitazione con porta di accesso dalla terrazza di copertura e finestre su cortile interno. I muri perimetrali della terrazza sono in aderenza agli immobili confinanti lungo la Via **** Omissis ****. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei ballatoi di tutti i balconi scoperti che necessitano di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico. Il fabbricato in cui insiste l'immobile è servito da rete gas metano. Realizzato con provvedimenti n. 40 del 1954 e n. 172 del 29.10.1956, è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità. Non è conforme sotto il profilo edilizio: costi e adempimenti necessari alla sua regolarizzazione sono indicati nella sezione Stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 806, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "I" zona destinata a centri commerciali e direzionali del PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69 e di cui all'art. 120 delle Norme di Attuazione "Esse sono riservate alla costruzione di: a) uffici statali, parastatali o locali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino; b) sedi di grandi banche, società e istituti; c) uffici privati; d) grandi magazzini di vendita di carattere cittadino; e) sedi di grandi alberghi; f) edifici per attività culturali; g) edifici per spettacoli; h) servizi vari di interesse cittadino; i) abitazioni in misura non superiore al 40% delle aree fabbricabili del comprensorio, computando in detta percentuale anche le aree eventualmente già edificate a scopo di abitazione. L'organizzazione dei centri richiede: - rete viaria automobilistica particolarmente provvista di ampi parcheggi pubblici; - rete pedonale indipendente da quella automobilistica, ma strettamente legata alla ubicazione dei parcheggi; - spazi destinati a giardini ed alberature delle zone a parcheggio; - ampia dotazione di parcheggi annessi alle costruzioni. La percentuale di utilizzazione delle aree è fissata in: - 45% per strade e parcheggi; - 15% per giardini e parchi; - 40% per destinare alle costruzioni, con densità fondiaria massima di mc/mq. 8, se le costruzioni sono destinate ad uffici e di mc/mq. 6 se destinate ad abitazioni. Le costruzioni debbono avere almeno un posto macchina per ogni 150 mc. di costruzione, destinando per altro a parcheggio aree (coperte e scoperte) pari a i mq. per ogni 6,5 mc. costruiti. 21 In

questa zona, in sede di rilascio di licenza di costruzione, il Comune imporrà e il costruttore accetterà il vincolo d'uso per i fabbricati non destinati ad abitazione. La realizzazione di queste zone avverrà attraverso lo studio di un piano particolareggiato di esecuzione dell'intero comprensorio. Esso potrà fissare anche le volumetrie. Tale piano particolareggiato dovrà essere considerato vincolante non solo per la disposizione planimetrica, ma anche per le dimensioni planimetriche ed altimetriche degli edifici, nonché per le destinazioni di uso degli edifici stessi ed infine per tutti gli elementi in essi indicati relativi a strade, piazze, parcheggi, spazi verdi, ecc. La realizzazione di questa zona, oltre che per mezzo di piani particolareggiati, potrà aver luogo attraverso convenzioni tra il Comune e i proprietari riuniti in Consorzio o mediante comparti. L'altezza massima consentita non potrà superare i mt. 35,00 per un numero massimo di piani pari a 10 (compreso il piano terra o rialzato). In ogni caso l'altezza non potrà essere superiore ad uno più un quarto della larghezza stradale". L'immobile oggetto di stima è conforme sotto il profilo urbanistico. In quanto il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima deriva dalla: 1. ricostruzione di un fabbricato esistente che occupava i civici **** Omissis **** di Via **** Omissis **** (le cui planimetrie storiche scheda 18613593 del 8.12.1939, scheda 2537279 del 24.10.1939 e scheda 2537279 del 24.10.1939 sono presenti a pagina 30, 31 e 29 dell'Allegato 7 al presente Rapporto di Valutazione) e sorgeva a filo stradale, incapsulato da edifici contigui, anch'essi esistenti a filo stradale; 2. costruzione delle ali/insulae, confinanti con i terreni posti a Est e a Ovest del lotto di proprietà di soggetti terzi. L'esistenza e la consistenza dell'insula posta a Est è comprovata nella documentazione presente nella pratica edilizia che ha portato al rilascio del provvedimento autorizzativo n. 40 del 18.05.1954 e alla successiva abitabilità del 18.07.1958. Vedi: Allegato 7 Progetto Piano Terra Provvedimento 40 del 18.05.1954 Allegato 8 Progetto Sopraelevazione Provvedimento 172 del 29.10.1956 Allegato 16 Autorizzazione Abitabilità del 18.07.1958 Si risponde ai quesiti i., j., k. e l. del mandato del G.E.

Prezzo base d'asta: € 230.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) - Via Re Martino 184, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 806, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	212,55 mq
Descrizione:	L'immobile occupa parte del primo piano di un fabbricato realizzato nei primi anni '50 con due elevazioni fuori terra. Fa parte dell'immobile la sovrastante copertura a terrazza e un volume destinato originariamente a locale vasche, successivamente trasformato in abitazione. L'appartamento si affaccia su Via **** Omissis **** in corrispondenza del civico **** Omissis **** e sulla retrostante area libera costituita da cortile interno e giardino. Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne condominiale di accesso ai diversi appartamenti (in numero di 6) e alla scala comune. Allo sbarco del piano primo si trovano due porte di ingresso all'appartamento. Si accede da quella di destra salendo dalla scala. L'immobile è composto da: un locale ingresso di accesso ad un ampio soggiorno che si affaccia su Via **** Omissis **** collegato a balcone scoperto, un locale cucina collegato a balcone scoperto in parte chiuso a veranda che si affaccia sul cortile interno, uno stretto corridoio di collegamento e un disimpegno cieco, un locale bagno con finestra su balcone scoperto su cortile interno, due locali letto comunicanti e collegati ciascuno con balcone scoperto su cortile interno, locale disimpegno con ripostiglio di collegamento con locale letto collegato a balcone scoperto su cortile interno e locali antibagno e bagno con finestra. Una scala esterna in muratura collega il balcone scoperto, in parte chiuso a veranda, con il giardino di pertinenza e la corte coperta. Dal giardino si accede all'androne condominiale con un cancello pedonale di proprietà esclusiva. Fanno parte dell'immobile anche la terrazza di copertura, i balconi scoperti che si affacciano sia su Via **** Omissis **** che sul cortile interno e il manufatto destinato a civile abitazione con porta di accesso dalla terrazza di copertura e finestre su cortile interno. I muri perimetrali della terrazza sono in aderenza agli immobili confinanti lungo la Via **** Omissis ****. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei ballatoi di tutti i balconi scoperti che necessitano di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico. Il fabbricato in cui insiste l'immobile è servito da rete gas metano. Realizzato con provvedimenti n. 40 del 1954 e n. 172 del 29.10.1956, è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità. Non è conforme sotto il profilo edilizio: costi e adempimenti necessari alla sua regolarizzazione sono indicati nella sezione Stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Catania il 23/01/2008

Reg. gen. 4522 - Reg. part. 688

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Alberto Spina

Data: 22/01/2008

N° repertorio: 7775

N° raccolta: 5202

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 30/01/2014

Reg. gen. 3420 - Reg. part. 2621

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità da cancellare: vedi provvedimento di estinzione procedura esecutiva RGE 37.2014 G.E.

**** Omissis **** del 10.06.2019, depositato agli atti della presente procedura in data 31.07.2025 da Parte Procedente.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 27/04/2022

Reg. gen. 18374 - Reg. part. 13910

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura