



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2021 del R.G.E.

promossa da

Siena NPL 2018 S.r.l.
Codice fiscale: 14535321005
Via Curtatone 3
00187 - Roma (RM)



contro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2021 del R.G.E	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 12.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



In data 10/03/2024, la sottoscritta Dott. Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC imgmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 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 Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Galileo Galilei 10-12, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia su Via Galileo Galilei, una traversa della centrale Via Regina Elena in Motta Sant'Anastasia.

Il piano terra è composto da un vano con porta esterna su Via Galilei civico 10 e retrostante bagno con finestra che si affaccia su cortile esterno esposto a ovest e di proprietà di terzi. La rimanente superficie del piano terra è costituita da angolo cottura cieco e locale sottoscala che alla data del sopralluogo era destinato a lavanderia. L'altezza utile dei locali al piano terra è di 3,24m.

Al piano primo si accede da scala in muratura con ingresso dal civico 12 di Via Galilei. E' composto da un locale letto con tetto a volta con affaccio su Via Galilei e balcone scoperto e da un attiguo locale WC con finestra sulla Via Galilei.

L'altezza massima del locale letto è di 3,52m, il locale WC ha un'altezza di 2,45m.

I locali del piano terra versano in un mediocre stato di conservazione, dovuto a mancanza di manutenzione ordinaria, mentre i locali del piano primo risultano ristrutturati in quanto presentano pavimentazione, impianti (elettrico e idrico), sanitari e rifiniture di recente realizzazione.

Il prospetto esterno si presenta in un mediocre stato di conservazione.

Ricade in zona territoriale omogenea A2 "Conservazione Ambientale" nel PRG aggiornato con modifiche e prescrizioni contenute nel D.Dir. n. 1010 DRU del 12.09.2006. E' inoltre presente il vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/04.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 03.04.2024 in presenza dell'Esecutata e l'Esperto Stimatore ha redatto Verbale di Sopralluogo (Allegato 6).



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Galileo Galilei 10-12, piano T-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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolo di provenienza è l'atto di compravendita del 22.8.2002 rep 5726 racc 497 a rogito del Notaio Umberto Quartararo Bertino (Allegato AV Compravendita del 22.8.2002 rep 5726).

Si sottolinea inoltre che in data 11.06.2021 è stata trascritta Accettazione Tacita di Eredità ai nn. 26634.19987 in morte del Sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED], nascente da atto di compravendita di cui sopra (Allegato 8 Elenco Note al 13.05.2024).

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

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina:

- a ovest con cortile di proprietà di terzi;
- a sud e a nord con fabbricati di proprietà di terzi;
- a est con Via Galileo Galilei.

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



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	10,04 mq	12,55 mq	1	12,55 mq	3,24 m	Terra
Angolo cottura	2,03 mq	2,54 mq	1	2,54 mq	3,24 m	Terra
Bagno	2,61 mq	3,26 mq	1	3,26 mq	3,24 m	Terra
Ingresso pianerottolo d'arrivo civico 12	0,48 mq	0,60 mq	1	0,60 mq	3,27 m	Terra
Scala di collegamento pt e p1°	3,05 mq	1,58 mq	1	1,58 mq	0,00 m	
Pianerottolo sbarco scala p1°	0,94 mq	1,18 mq	1	1,18 mq	2,75 m	Primo
Letto con piano di calpestio a +0,24m dalla quota del pianerottolo di sbarco della scala	16,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,52 m	Primo
WC con finestra su Via Galilei e piano di calpestio a +0,20m dalla quota di calpestio del vano Letto	1,74 mq	2,18 mq	1	2,18 mq	2,44 m	Primo
Balcone Letto piano primo su Via Galilei	1,46 mq	0,36 mq	1	0,36 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				44,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1239	2		A4	4	2,5	44 mq	74,89 €	T-1		

Corrispondenza catastale

L'Esperto Stimatore ha riscontrato che vi è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

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

Allegato VIS-Visura Storica Fg 10 Part 1239 Sub 2



Non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E PREVENTIVALENTI

Al piano terra il locale bagno presenta: vasca da bagno al di sotto della finestra, lavandino, bidet e WC, con impianti idrico ed elettrico vetusti, così come la pavimentazione e i sanitari.

Il locale letto al piano primo si trova ad una quota +0,24m rispetto alla quota di sbarco della scala interna di collegamento che porta dal piano terra al piano primo. Tale locale presenta tetto a volta con altezza minima di 2,52m e massima di 3,54m e copertura costituita da manto di tegole in cotto siciliano e grondaia collegata a discendente in PVC per l'allontanamento delle acque piovane.

Al piano primo il locale WC presenta WC e lavabo, con impianti, pavimentazione e sanitari di recente realizzazione. Il piano di calpestio di questo locale è a quota +0,20m dalla quota dell'attiguo locale letto.

Sull'impianto di riscaldamento. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia. Nel locale bagno del piano terra è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione dell'acqua calda.

Sull'impianto elettrico. Il piano terra presenta un impianto elettrico vetusto, mentre al primo piano è presente un impianto di più recente realizzazione che serve il locale letto e l'attiguo locale WC.

Sull'impianto idrico. Impianto idrico vetusto presente al piano terra, di più recente realizzazione quello presente al piano primo al servizio del locale WC.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1968 al 28/07/1982	## nato a ## il ## CF ## proprietario DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA: [REDACTED]	Donazione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Gaetano Caruso	06/07/1968	576	80	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Catania	26/07/1968	25812	20973	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Catania	26/07/1968	3443		
Dal 29/07/1982 al 10/09/1993	## nata a ## il ## CF ## proprietaria DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/2 e ## nato a ## il ## proprietario DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/2 Codice Fiscale/ P.IVA: [REDACTED]	Vendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Antonio Las Casas	29/07/1982	132085	27460	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Catania	05/08/1982	29758	24127	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Catania	05/08/1982	13639		
Dal 11/09/1993 al 22/08/2002	## nata a ## il ## CF ## proprietaria DIRITTO DI PROPRIETA' di 6/12, ## il ## CF ## proprietaria DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/12, ## il ## proprietaria DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/12, ## il ## proprietaria DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/12, ## nato a ## il ## proprietario DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/24 e	Dichiarazione di Successione in morte di Scalia Orazio			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		10/09/1993			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Torino		39/6970		

Dal 22/08/2002

nato a
 ## il
 ## proprietario DIRITTO DI PROPRIETA' di 1/24. Codice Fiscale/PIVA:
 [REDACTED]

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Umberto Quartararo Bertino	22/08/2002	5726	497

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Catania	13/09/2002	34766	26334

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catania	06/09/2002	10106	

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 ha potuto verificare a partire dall'Elenco Note per immobile estratte il 13.05.2024 all'Agenzia delle Entrate (Allegato 8 al presente Rapporto di Valutazione) che in data 11.06.2021 è stata trascritta Accettazione tacita di eredità in morte del Sig. Scalia Orazio deceduto il 10/09/1993, da atto del Notaio Quartararo Umberto Bertino del 22.08.2002 rep 5726.

Si riporta di seguito il testo integrale della sezione D della Nota di Trascrizione:

"Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del Sig.

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED] da parte della moglie [REDACTED] e dei nipoti [REDACTED] nascente da atto di vendita ai rogiti del notaio Quartararo Bertino Umberto da Misterbianco in data 22/08/2002 rep 5726 trascritto in data 13/09/2002 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 13/09/2002 ai nn. 34766/26334 abbiasi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità, si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".

Allegato AV Compravendita del 22.8.2002 rep 5726

Allegato AV Vendita del 29.07.1982 rep 132085 racc 27460

Allegato AV Donazione del 06.07.1968 rep 576 racc 80

Allegato 8 Elenco Note al 13.05.2024

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 29/03/2005
Reg. gen. 21564 - Reg. part. 7775
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Antonveneta S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Notaio Marco Cannizzo
Data: 25/03/2005
N° repertorio: 31259
N° raccolta: 15915

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Catania il 10/05/2021
Reg. gen. 20750 - Reg. part. 15529
Quota: 1/1
A favore di Siena NPL 2018 S.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

L'Esperto Stimatore ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Ha inoltre verificato che vi è corrispondenza tra quanto riportato nell'atto di pignoramento e la relativa nota.

Si risponde ai quesiti b. e f. del mandato del G.E.

Allegato 8: Elenco Note per immobile al 13.05.2024 estratte dall'Agenzia delle Entrate

Allegato 8.1: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 19.03.2005 nn. 21564.7775

Allegato 8.2: Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 10.05.2021 nn. 15529.20750

Casa unifamiliare sita in Motta Sant'Anastasia (CT) ai civici 10 e 12 di Via Galileo Galilei composta da unico corpo di fabbrica di due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) collegate da scala interna in muratura. In ogni piano è presente un vano e un locale bagno. La copertura è costituita da tetto a due falde con manto di copertura coppi e soffitto sottostante a volta.



L'area in cui insiste l'immobile è classificata come zona territoriale omogenea A2 "di Conservazione Ambientale" nel PRG di Motta Sant'Anastasia aggiornato con modifiche e prescrizioni contenute nel D.Dir. n. 1010 DRU del 12.09.2006. L'art 7.3.2 delle Norme di Attuazione che si riporta integralmente di seguito indica gli interventi consentiti in tale zona:

"In tale zona, ferme restando le destinazioni consentite dal precedente art. 7.2, in assenza di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata, sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari, esclusivamente i seguenti interventi:

- fabbricati, complessi edilizi ed aree di interesse storico ed ambientale: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. 71/78, con esclusione degli immobili oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490.

- fabbricati di totale sostituzione documentalmente comprovata, privi di qualsiasi valore architettonico storico ambientale o di carattere da salvaguardare e non specificatamente contrassegnati nelle tavole di P.R.G.: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni così come definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/78.

Sono consentite altresì la demolizione e ricostruzione in situ dell'edificio nei limiti e della altezza e della consistenza volumetrica preesistente alla data del 20.04.2001 e in ogni caso entro il limite massimo di 5.00 mc/mq calcolato considerando come area utile l'intera superficie del lotto.

*La ricostruzione dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tipiche dell'ambiente urbano in cui si effettua l'intervento a salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali.
Nella ricostruzione è ammessa la formazione di cortili chiusi e di chiostrine aperte.*

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli interventi edilizi diretti è sempre subordinato all'ottenimento del "Nulla Osta" della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali

Per i lotti liberi o parzialmente edificati, ogni intervento di nuova costruzione o completamento è subordinato all'esistenza dei piani urbanistici attuativi."

Sulla databilità del piano terra e del piano primo dell'immobile oggetto di stima l'Esperto rimanda alla sezione Regolarità Edilizia. In questa sezione l'Esperto relaziona in merito alla verifica che ha potuto effettuare riguardo alla perimetrazione urbana prima del 1942; più precisamente, ha potuto verificare come era il tessuto urbano nell'epoca dal 1896 al 1910 avendo preso visione della carta di impianto presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Con accesso del 06.06.2024, con cui ha potuto visionare la canapina d'impianto cartacea, ha potuto infatti verificare che già alla data del 1910:

- era presente il foglio 10 del catasto terreni con indicazione delle via Regina Elena e Vittorio Emanuele,
- era presente il tessuto viario tra le due vie e che la viabilità ricalcava quella odierna,
- la denominazione delle particelle catastali coincideva con l'attuale (Fg 10 Part 1239).

PIANO TERRA Il piano terra del fabbricato è stato realizzato prima del 01.09.1967, come si evince dalla donazione del 06.07.1968 rep 576 racc 80 a rogito del notaio Gaetano Caruso in cui viene donata "una casa in Motta Sant'Anastasia nella via G. Galilei nn. 10 e 12 già numeri 8 e 10, composta da una vano rustico a pian terreno e di un soprastante vano al primo piano a cui si accede dal portone segnato con civico n. 12 ... figurante in catasto alla partita n. 770 foglio 10 mappale 1239, relativo al solo vano terrano; mentre il vano a primo piano non è censito in catasto perché di recente costruzione".

Il piano primo del fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati il 28.07.1982 e unito catastalmente al piano terra, come si può evincere dalla visura storica allegata al presente Rapporto di Valutazione (Allegato VIS-Visura Storica Fg 10 Part 1239 Sub 2) generando così un immobile, Sub 2, con due elevazioni: piano terra e piano primo.

Nulla si può però dire invece sulla databilità del piano terra dell'immobile. I titoli di provenienza del 1948 (Allegato AV Atto di divisione del 10.05.1948 Notaio Eusebio Mirone rep 6724) e del 1949 (Allegato Vendita del 26.02.1949 Notaio Gaetano Bonanno rep 15725) fanno riferimento all'esistenza di 'casa terrana' sita in Via Galilei, ma non menzionano la data della sua realizzazione. Pertanto non si può affermare che il piano terra dell'immobile è stato realizzato prima del 1942.

PIANO PRIMO Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 09.05.24 (Allegato 7) presso l'UTC del Comune di Motta Sant'Anastasia è emerso che nessun progetto riguardante la sopraelevazione del piano primo è stato presentato al Comune dal 1968 ad oggi.

Con richiesta di accesso agli atti del 24.05.24 (Allegato 12) inoltre l'Esperto Stimatore ha verificato presso l'UTC del Comune di Motta Sant'Anastasia che nessuna istanza di condono è stata presentata:

-ex L. 47.85 (da [REDACTED] e/o da [REDACTED] il [REDACTED])

-e ex L. 724.94 (da [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED], e/o [REDACTED])

-e ex L. 326.03 dall'Esecutata.

Si risponde al quesito i. del mandato del Giudice.

L'unico riferimento alla datazione del piano primo si trova nell'atto di donazione del 06.07.1968 (Allegato AV Donazione del 06.07.1968 rep 576 racc 80 Notaio Caruso) in cui si scrive "... il vano a piano primo non è censito in catasto perché di recente costruzione...". E pertanto non si può affermare che il piano primo dell'immobile è stato realizzato prima del 01.09.1967.

L'immobile risulta pertanto abusivo e per esso non vi è possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 DPR 380.01 (si risponde al quesito j. del mandato del Giudice). L'Esperto Stimatore determinerà pertanto il suo valore d'uso calcolato come percentuale del valore di mercato (valore che avrebbe se fosse commerciabile). Si veda la sezione Stima.

Considerato che trattasi di fabbricati, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica. Si risponde al quesito h. del mandato del G.E.

v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

Per rispondere al quesito p. del G.E., l'Esperto Stimatore comunica che non sono in corso alla data attuale, luglio 2024, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

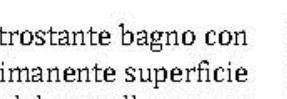
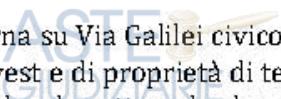


STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Unico lotto composto da immobile che si sviluppa su due piani: piano terra e piano primo e con copertura a falda. Catastralmente censito come unico subalterno CF Fg 10 Part 1239 Sub 2:

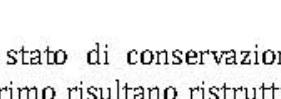
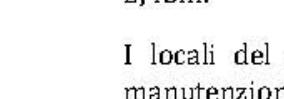
- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Galileo Galilei 10-12, piano T-1

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia su Via Galileo Galilei una traversa della centrale Via Regina Elena in Motta Sant'Anastasia.

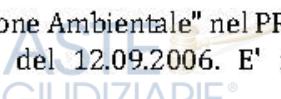
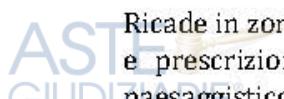


Il piano terra è composto da un vano con porta esterna su Via Galilei civico 10 e retrostante bagno con finestra che si affaccia su cortile esterno esposto a ovest e di proprietà di terzi. La rimanente superficie del piano terra è costituita da angolo cottura cieco e locale sottoscala che alla data del sopralluogo era destinato a lavanderia. L'altezza utile dei locali al piano terra è di 3,24m.

Al piano primo si accede da scala in muratura con ingresso dal civico 12 di Via Galilei. E' composto da un locale letto con tetto a volta con affaccio su Via Galilei e balcone scoperto e da un attiguo locale WC con finestra sulla Via Galilei. L'altezza massima del locale letto è di 3,52m, il locale WC ha un'altezza di 2,45m.



I locali del piano terra versano in un mediocre stato di conservazione, dovuto a mancanza di manutenzione ordinaria, mentre i locali del piano primo risultano ristrutturati in quanto presentano pavimentazione, impianti (elettrico e idrico), sanitari e rifiniture di recente fattura. Il prospetto esterno si presenta in un mediocre stato di conservazione.



Ricade in zona territoriale omogenea A2 "Conservazione Ambientale" nel PRG aggiornato con modifiche e prescrizioni contenute nel D.Dir. n. 1010 DRU del 12.09.2006. E' inoltre presente il vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/04.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1239, Sub. 2, Categoria A4



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



METODO DI STIMA MARKET COMPARISON APPROACH MCA NON PRATICABILE. Il criterio di stima adottato è quello basato sugli standard IVS (International Valuation Standards) per applicare i quali l'Esperto Stimatore ha proceduto in un primo momento ad effettuare la segmentazione del mercato dell'immobile oggetto di stima, individuando quali "segmenti" i seguenti parametri: localizzazione immobile, compravendita (quale tipologia di contratto), uso abitativo (quale destinazione d'uso), appartamento insieme in un corpo di fabbrica (quale tipologia immobiliare), abitazione di tipo economico (quale tipologia edilizia), dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato oligopolistica.

In un secondo momento l'Esperto ha effettuato la ricerca di immobili da prendere a riferimento (immobili comparabili) e la costruzione per ciascuno di essi di una scheda di Rilevazione Dati che contiene per ciascun immobile comparabile tutte le caratteristiche tecniche ed economiche.

In particolare per il reperimento di tali dati l'Esperto si è avvalso del portale stimatrixcity.it sezione Ricerca Compravendite 2.0, da cui ha potuto estrarre, dopo una ricerca puntuale i dati immobiliari di un solo immobile sito in Via Duca di Bergamo 41 in Motta Sant'Anastasia e censito al CF al Pg 10 Part 364 Sub 4, consistenza 2,5 vani classe 4 categoria catastale A/4 rendita catastale 74,89 Piano Terra superficie totale 35 mq.

Tale immobile è risultato essere una compravendita: Atto 60384 del 13.07.2023 a rogito del Notaio Daniela Corsaro di cui l'Esperto Stimatore ha avuto lettura (vedi Allegato 9.1 al presente Rapporto di Valutazione).

Nessun'altra compravendita è stata individuata nel periodo 30.09.2022 - 13.05.2024 all'interno dello stock immobiliare di 819 immobili individuati nel foglio 10 e con categoria catastale A/4 (uguale a quella dell'immobile da stimare).

L'Esperto non ha ritenuto di lanciare una nuova ricerca relativa al periodo 13.05.2022 - 30.09.2022 per l'individuazione di eventuali altre compravendite di immobili A/4, in quanto il periodo è breve.

L'Esperto ha ritenuto di non poter effettuare la stima del bene utilizzando il metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach o MCA e ha optato per il procedimento di stima detto della Capitalizzazione del Reddito o Income Approach IA. Con tale affermazione quindi la sottoscritta mette al corrente il Giudice Esecutore, ai sensi dell'art 4.1 della norma UNI 11612.2015, che la ricerca dei comparabili nel periodo maggio 2022-maggio 2024 è stata negativa.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEI REDDITI. Con tale metodo il valore V dell'immobile viene calcolato come il rapporto tra il reddito lordo e il saggio annuo lordo di capitalizzazione $V=R/i$. Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato attraverso il metodo della ricerca remota ed è stato ottenuto un valore pari al 4,36%. Si è poi determinato il reddito lordo annuo R sulla base del canone mensile locativo di zona che ha portato ad un canone annuo di 1.000 €. Quindi si è potuto calcolare il valore dell'immobile (Appartamento al piano terra e piano primo): $V_{fabbricato} = 23.000 \text{ €}$.

Di seguito il metodo utilizzato per il calcolo del saggio lordo di capitalizzazione sulla base dei valori di prezzi e di canoni disponibili sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si riportano di seguito i valori estratti dagli Allegato 10 (zona B1 in cui ricade l'immobile oggetto di stima) e 10.1 (zona D1 limitrofa alla B1):

zona Periferica B1 Abitazioni di tipo economico

Valore unitario mercato MINIMO 450 €/mq

Valore unitario mercato MASSIMO 650 €/mq
 Valori Locazione MINIMO 1,6 €/mq/mese
 Valori Locazione MASSIMO 2,3 €/mq/mese

zona Periferica D1 Abitazioni di tipo economico
 Valore unitario mercato MINIMO 450 €/mq
 Valore unitario mercato MASSIMO 670 €/mq
 Valori Locazione MINIMO 1,7 €/mq/mese
 Valori Locazione MASSIMO 2,5 €/mq/mese

Il saggio lordo di capitalizzazione viene calcolato come il rapporto tra la sommatoria dei canoni di affitto massimi e la sommatoria dei prezzi unitari massimi: $(2,3*12+2,5*12)/(650+670)$ ed è pari a 4,36%.

TEST DI VERIFICA. Si è verificato che applicando un valore unitario di 518 €/mq alla superficie convenzionale di 44 mq, calcolata secondo il DPR 138/1998 (sui coefficienti di omogeneizzazione delle superfici) - vedi sezione Consistenza - il valore di mercato risultante si discosta molto poco dal valore calcolato col metodo della capitalizzazione dei redditi. Valore da Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare 44 mq * 518 €/mq = 23.000 eur.

Il valore unitario calcolato rientra all'interno dell'intervallo dei valori unitari di mercato della tipologia Abitazioni di Tipo Economico della zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima (zona B1) - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - valore unitario di mercato da €/mq 450 a €/mq 650.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Galileo Galilei 10-12, piano T-1	44,20 mq	518,00 €/mq	€ 23.000,00	100,00%	€ 23.000,00
Valore di stima:					€ 23.000,00

Valore di stima: € 23.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento quota valore di mercato per calcolo valore d'uso (40% di € 23.000)	9200,00	€
Riduzione per assenza di garanzia per vizi 15% di (€ 23.000 - € 9.200) = 15% di € 13.800	2070,00	€

Valore finale di stima: € 12.000,00

A partire dal valore di mercato di € 23.000, che corrisponde al valore del bene considerato commerciabile, l'Esperto determina il valore d'uso che quantifica nel 60% di tale valore e quindi il valore ammonta a € 13.800 (€ 23.000 - 40%*€ 23.000).



Al valore così determinato, di € 13.800, si decurta un ulteriore 15% quale riduzione per assenza di garanzia per vizi. E pertanto il valore finale di stima sarà pari a € 11.730, dicasi € 12.000. 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 02/07/2024

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



EL ENCO ALLEGATI:

- ✓ **All 1** Decreto di nomina del 10.03.24
- ✓ **All 1.1** PEC del 11.03.2024
- ✓ **All 2** Accettazione Incarico 13.03.2024
- ✓ **All 3** Comunicazione Data inizio Operazioni peritali 18.03.24
- ✓ **All 4** e-mail del 18.03.24 rich copia atto a Notaio Quartararo
- ✓ **All 5** e-mail del 19.03.24 del Notaio Quartararo
- ✓ Planimetrie catastali - PL-**Planimetria** Fg 10 Part 1239 Sub 2
- ✓ Visure e schede catastali - VIS-**Visura Storica** Fg 10 Part 1239 Sub 2
- ✓ Atto di provenienza - AV **Atto del 22.8.2002** rep 5726 Notaio Quartararo
- ✓ **All 6** Verbale di sopralluogo del 03.04.24
- ✓ Atto di provenienza - AV **Vendita del 29.07.1982** rep 132085 racc 27460 Notaio Las Casas
- ✓ Atto di provenienza - AV **Donazione del 06.07.1968** rep 576 racc 80 Notaio Caruso
- ✓ **All 7** Richiesta accesso agli atti 09.05.24 presso UTC Motta Sant'Anastasia
- ✓ **All 8** Elenco Note al 13.05.2024
- ✓ **All 8.1** Nota di Iscrizione Ipoteca del 29.03.2005 21564.7775
- ✓ **All 8.2** Nota di Trascrizione Verbale Pignoramento del 10.05.2021 15529.20750
- ✓ **All 9** e-mail del 14.05.23 a Notaio Corsaro rich copia atto Comparabile
- ✓ **All 10** Banca Dati zona B1
- ✓ **All 10.1** Banca Dati zona D1



✓ Estratti di mappa - VIS-Estratto di Mappa Fg 10 Part 1239



✓ N° 33 Foto - Foto in formato jpg (Aggiornamento al 03/04/2024)

✓ Visure e schede catastali - All 11 Visura Storica Fg 10 Part 1239

✓ All 12 Richiesta accesso agli atti del 24.05.24 presso UTC Comune di Motta Sant'Anastasia

✓ All 13 Ag Territorio Richiesta del 30.05.24 copia Partite 2628 e 1001217 e protocollaz del 12.06.24 n. 147802

✓ Atto di provenienza - AV Divisione e Vendita del 10.05.1948 Notaio E. Mirone rep 6724 racc 4230

✓ Atto di provenienza - AV Vendita del 26.02.1949 Notaio G. Bonanno rep 15725 racc 10617



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Galileo Galilei 10-12, piano T-1
L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia su Via Galileo Galilei una traversa della centrale Via Regina Elena in Motta Sant'Anastasia.

Il piano terra è composto da un vano con porta esterna su Via Galilei civico 10 e retrostante bagno con finestra che si affaccia su cortile esterno esposto a ovest e di proprietà di terzi. La rimanente superficie del piano terra è costituita da angolo cottura cieco e locale sottoscala che alla data del sopralluogo era destinato a lavanderia. L'altezza utile dei locali al piano terra è di 3,24m.

Al piano primo si accede da scala in muratura con ingresso dal civico 12 di Via Galilei. E' composto da un locale letto con tetto a volta con affaccio su Via Galilei e balcone scoperto e da un attiguo locale WC con finestra sulla Via Galilei. L'altezza massima del locale letto è di 3,52m, il locale WC ha un'altezza di 2,45m.

I locali del piano terra versano in un mediocre stato di conservazione, dovuto a mancanza di manutenzione ordinaria, mentre i locali del piano primo risultano ristrutturati in quanto presentano pavimentazione, impianti (elettrico e idrico), sanitari e rifiniture di recente fattura. Il prospetto esterno si presenta in un mediocre stato di conservazione.

Ricade in zona territoriale omogenea A2 "Conservazione Ambientale" nel PRG aggiornato con modifiche e prescrizioni contenute nel D.Dir. n. 1010 DRU del 12.09.2006. E' inoltre presente il vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/04.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1239, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Casa unifamiliare sita in Motta Sant'Anastasia (CT) ai civici 10 e 12 di Via Galileo Galilei composta da unico corpo di fabbrica di due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) collegate da scala interna in muratura. In ogni piano è presente un vano e un locale bagno. La copertura è costituita da tetto a due falde con manto di copertura coppi e soffitto sottostante a volta.

L'area in cui insiste l'immobile è classificata come zona territoriale omogenea A2 "di Conservazione Ambientale" nel PRG di Motta Sant'Anastasia aggiornato con modifiche e prescrizioni contenute nel D.Dir. n. 1010 DRU del 12.09.2006. L'art 7.3.2 delle Norme di Attuazione che si riporta integralmente di seguito indica gli interventi consentiti in tale zona: *"In tale zona, ferme restando le destinazioni consentite dal precedente art. 7.2, in assenza di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata, sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari, esclusivamente i seguenti interventi: - fabbricati, complessi edilizi ed aree di interesse storico ed ambientale: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. 71/78, con esclusione degli immobili oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490. - fabbricati di totale sostituzione documentalmente comprovata, privi di qualsiasi valore architettonico storico ambientale o di carattere da salvaguardare e non specificatamente contrassegnati nelle tavole di P.R.G.: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni così come definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/78. Sono consentite altresì la demolizione e ricostruzione in situ dell'edificio nei limiti e della altezza e della consistenza volumetrica preesistente alla data del 20.04.2001 e in ogni caso entro il limite massimo di 5.00 mc/mq calcolato considerando come area utile l'intera superficie del lotto. La*

ASTE GIUDIZIARIE
ricostruzione dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche tipiche dell'ambiente urbano in cui si effettua l'intervento a salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali. Nella ricostruzione è ammessa la formazione di cortili chiusi e di chiostri aperte. Il rilascio della Concessione Edilizia per gli interventi edilizi diretti è sempre subordinato all'ottenimento del "Nulla Osta" della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. Per i lotti liberi o parzialmente edificati, ogni intervento di nuova costruzione o completamento è subordinato all'esistenza dei piani urbanistici attuativi."

Sulla databilità del piano terra e del piano primo dell'immobile oggetto di stima l'Esperto rimanda alla sezione Regolarità Edilizia. In questa sezione l'Esperto relaziona in merito alla verifica che ha potuto effettuare riguardo alla perimetrazione urbana prima del 1942; più precisamente, ha potuto verificare come era il tessuto urbano nell'epoca dal 1896 al 1910 avendo preso visione della carta di impianto presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Con accesso del 06.06.2024, con cui ha potuto visionare la canapina d'impianto cartacea, ha potuto infatti verificare che già alla data del 1910: - era presente il foglio 10 del catasto terreni con indicazione delle via Regina Elena e Vittorio Emanuele - era presente il tessuto viario tra le due vie e che la viabilità ricalcava quella odierna - e la denominazione delle particelle catastali coincideva con l'attuale (Fg 10 Part 1239).

Prezzo base d'asta: € 12.000,00





SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Galileo Galilei 10-12, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1239, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	44,20 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra che si affaccia su Via Galileo Galilei una traversa della centrale Via Regina Elena in Motta Sant'Anastasia. Il piano terra è composto da un vano con porta esterna su Via Galilei civico 10 e retrostante bagno con finestra che si affaccia su cortile esterno esposto a ovest e di proprietà di terzi. La rimanente superficie del piano terra è costituita da angolo cottura dieco e locale sottoscala che alla data del sopralluogo era destinato a lavanderia. L'altezza utile dei locali al piano terra è di 3,24m. Al piano primo si accede da scala in muratura con ingresso dal civico 12 di Via Galilei. È composto da un locale letto con tetto a volta con affaccio su Via Galilei e balcone scoperto e da un attiguo locale WC con finestra sulla Via Galilei. L'altezza massima del locale letto è di 3,52m, il locale WC ha un'altezza di 2,45m. I locali del piano terra versano in un mediocre stato di conservazione, dovuto a mancanza di manutenzione ordinaria, mentre i locali del piano primo risultano ristrutturati in quanto presentano pavimentazione, impianti (elettrico e idrico), sanitari e rifiniture di recente fattura. Il prospetto esterno si presenta in un mediocre stato di conservazione. Ricade in zona territoriale omogenea A2 "Conservazione Ambientale" nel PRG aggiornato con modifiche e prescrizioni contenute nel D.Dir. n. 1010 DRU del 12.09.2006. È inoltre presente il vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/04.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni eXart. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Catania il 29/03/2005

Reg. gen. 21564 - Reg. part. 7775

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di Banca Antonveneta S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Rogante: Notaio Marco Cannizzo

Data: 25/03/2005

N° repertorio: 31259

N° raccolta: 15915



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Catania il 10/05/2021

Reg. gen. 20750 - Reg. part. 15529

Quota: 1/1

A favore di Siena NPL 2018 S.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

