

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	9
Provenienze Ventennali	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - **** Omissis ****	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	14
Bene N° 2 - Posto auto IN **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - **** Omissis ****	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - **** Omissis ****	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****	27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 18/07/2025, 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 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 **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

L'appartamento ricade in un complesso edilizio denominato **** Omissis**** composto da 4 corpi di fabbrica: corpi 1 (scala A e B), corpo 2 (scala C e D), corpo 3 (scala E F G e H) e corpo 4 (scala I L M e N) e posti auto ubicati all'aperto e sul piano sottostrada di ogni corpo.

Il complesso confina con Via **** Omissis ****: arteria di collegamento tra le Via Sgroppillo e Via XX Settembre località, entrambe in località Cerza, in una zona residenziale di completamento ben collegata e con opere di urbanizzazione già realizzate.

L'ingresso carrabile al complesso si trova in corrispondenza del civico **** Omissis **** ed è dotato di videocitofono. La strada condominiale carrabile porta ai posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari e a quelli dei piani cantinati.

L'appartamento occupa parte del piano primo del corpo 2 scala D. L'edificio ha tre elevazioni fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato, collegato tramite una porta interna e ascensore funzionante alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti.

L'appartamento ha ingresso sulla destra del locale ascensore e presenta la sola esposizione Nord-Est. E' composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, disimpegno di collegamento con locale bagno con finestra e locale letto con finestra, corridoio disimpegno su locale lavanderia cieco, cucina con porta su balcone scoperto e letto attiguo con porta su balcone scoperto. Il balcone si affaccia sulla sottostante corte di pertinenza dell'appartamento posto al piano inferiore. Altezza utile di 2,77m ad eccezione dei locali lavanderia e bagno che hanno rispettivamente altezza utile pari a 2,50m e 2,56m.

L'appartamento versa in un buono stato di conservazione (buona la pavimentazione, lo stato delle pareti verticali e dei soffitti che non presentano danni, infissi in legno e persiane esterne in un buono stato di conservazione). E' presente impianto di riscaldamento sottotraccia e caldaia a metano sul balcone scoperto. La zona è servita dalla rete gas metano. Alla data del sopralluogo la caldaia era servita da gas gpl.

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 1.2001 del 15.02.2001 (P.E. 1/2001), Permesso di Costruire in Variante n. 10.2004 del 23.03.2004 (P.E. 47/2001), Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18.2008 del 15.10.2008 (P.E. 68/2006) e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 24.2012 del 17.12.2012 (P.E. 52/2009).

ed è in possesso dell'autorizzazione all'agibilità.

L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona B1 "di completamento" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 232 del 08.03.2004.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 25.09.2025 in presenza dell'Esecutato. L'Esperto ha redatto verbale di sopralluogo (Allegato 12).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

L'immobile è un posto auto di pertinenza dell'appartamento di cui al Bene 1. Censito al CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** è posizionato lungo la strada condominiale all'aperto prospiciente l'edificio denominato Corpo 2 e di accesso alle scale C e D.

Ha una consistenza di 10 mq ed è legata da vincolo pertinenziale con l'unità immobiliare di cui al Bene 1. Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

E' titolare in forza dell'atto di compravendita del **** Omissis **** a rogito del Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

L'immobile confina:

- a Nord-Est con area pertinenziale del sottostante appartamento posto al piano terra e di cui al Sub **** Omissis ****,
- a Est e a Ovest per tutta la sua lunghezza con appartamenti posti al piano primo di proprietà di terzi,
- a Sud-Ovest con: corpo ascensore comune e con appartamenti posti al piano primo di proprietà di terzi (Sub **** Omissis **** e Sub **** Omissis ****).

Inferiormente e superiormente per tutta la sua estensione con gli appartamenti posti rispettivamente al piano terra e al piano secondo.

Si risponde al quesito a. del mandato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Confina:

- a Nord con corti di pertinenza degli immobili di cui ai Sub **** Omissis **** e Sub **** Omissis ****
- a Est con posto auto censito al Sub **** Omissis ****
- a Ovest con posto auto censito al Sub **** Omissis ****
- e a Sud con strada condominiale.

Si risponde al quesito a. del mandato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A **** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ****

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Soggiorno	24,27 mq	27,91 mq	1	27,91 mq	2,78 m	1
Disimpegno Est	2,10 mq	2,35 mq	1	2,35 mq	2,76 m	1
Bagno	5,51 mq	6,17 mq	1	6,17 mq	2,56 m	1
Letto con finestra	16,45 mq	18,42 mq	1	18,42 mq	2,76 m	1
Disimpegno Ovest	2,28 mq	2,55 mq	1	2,55 mq	2,78 m	1
Letto con con porta su balcone	10,70 mq	11,98 mq	1	11,98 mq	2,78 m	1
Lavanderia	3,71 mq	4,16 mq	1	4,16 mq	2,50 m	1
Cucina	15,28 mq	17,11 mq	1	17,11 mq	2,78 m	1
Balcone scoperto	16,32 mq	4,08 mq	1	4,08 mq	2,78 m	1
Totale superficie convenzionale:				94,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,73 mq		

Superficie convenzionale coperta 90,65 mq.

Si allega planimetria catastale.

Allegato: PL-Planimetria CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** Appartamento.pdf

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A **** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ****

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto all'aperto	10,00 mq	10,00 mq	0,5	5,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

Si allega planimetria catastale.

Allegato: PL-Planimetria CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** Posto Auto.pdf

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1094	22		A2	9	5,5	98 mq	695,93 €	1	

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1094	70		C6	9	10	10 mq	38,73 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

L'appartamento versa in buone condizioni di conservazione, come anche il balcone scoperto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Si riporta integralmente parte dell'articolo 2 "Precisazioni Immobiliari" dell'atto di provenienza (a rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****:

"comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui fa parte e del maggior complesso immobiliare in cui rientra, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c. c., tale per legge, titolo, uso o destinazione, e con tutti i patti e le condizioni, le limitazioni e le ampiezze, quali risultano dai titoli di provenienza, ed in particolare dagli atti di vendita ai rogiti del notaio Alberto Spina di Catania, repertorio n. 5724 e repertorio n. 9114".

L'Esperto produce in allegato i seguenti atti di provenienza:

Allegato AV Nota di Trascrizione Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****.pdf

Allegato 7.1 Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis **** Appartamento

Allegato 7.2 Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis **** Posto Auto

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Vedi Bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima, ultimato nel 2006, è in buone condizioni di conservazione. Costituito da struttura intelaiata in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e tamponamenti esterni in laterizio, è composto da tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) e una al piano cantinato. Ha copertura a falde a protezione dei sottostanti locali sottotetto privati.

L'Esperto Stimatore ha appurato che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e radiatori in alluminio. La caldaia alimentata a gas gpl è posizionata sul balcone scoperto. Ma è predisposta per funzionare a gas metano in quanto la zona è coperta da tale servizio.

La porta di ingresso è blindata. La pavimentazione interna è in buone condizioni di conservazione ed è uniforme in tutti gli ambienti dell'immobile ad eccezione dei locali bagno e lavanderia. E presenta dei danni nello spigolo Est del locale letto con finestra. Anche la pavimentazione del balcone scoperto è in buone condizioni, come il sottoballatoio.

Il locale bagno di altezza utile 2,56 m presenta WC, bidet, lavandino e piatto doccia in buone condizioni. Il locale lavanderia di altezza utile 2,50 m presenta box doccia e lavabo.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con persiane esterne in alluminio in buone condizioni di conservazione.

L'Esperto ha appurato che il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima, Scala D, presenta impianto di trattamento acque nere e che il Comune ha rilasciato in data 29.08.2013 autorizzazione allo scarico (Allegato 20). Si risponde al quesito r. del mandato del Giudice.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

L'immobile risulta occupato dal solo Esecutato. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Il posto auto alla data del sopralluogo risultava in uso all'Esecutato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ciancico	31/10/2001	75801	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	29/11/2001	43720	33041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2006 al 23/07/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Spina	07/06/2006	5724	3877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	08/06/2006	22821	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	08/06/2006	9980	1T
Dal 23/07/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Consuelo Sciuto	23/07/2019	304	248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si producono atti di provenienza:

Allegato AV Nota di Trascrizione Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

Allegato 7.1 Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis **** Appartamento.pdf

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ciancico	31/10/2001	75801	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	29/11/2001	43720	33041
		Registrazione			
Dal 04/08/2009 al 26/07/2019	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	05/08/2009	18440	1T
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Spina	04/08/2009	9114	6061
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 26/07/2019	**** Omissis ****	Catania	05/08/2009	29061	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Consuelo Sciuto	26/07/2019	304	248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Catania	26/07/2019	22786	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si producono atti di provenienza:

Allegato AV Nota di Trascrizione Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

Allegato 7.2 Compravendita del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis **** Posto Auto.pdf

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - **** OMISSIS ******

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 26/07/2019
Reg. gen. 31067 - Reg. part. 3981
Quota: 1/1
Importo: € 260.051,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.025,77
Rogante: Consuelo Sciuto
Data: 23/07/2019
N° repertorio: 305
N° raccolta: 249

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 29/07/2022
Reg. gen. 34599 - Reg. part. 26260
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**
Iscritto a Catania il 15/02/2007
Reg. gen. 11070 - Reg. part. 1713
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 26.11.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania l'Esperto ha estratto Elenco sintetico delle Formalità e accertato che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.
Si risponde al quesito b. del mandato del Giudice.

Allegato 21: Elenco Note per Immobile Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** Appartamento

Allegato 21.1: Annotazione del **** Omissis **** Restrizione di beni Notaio **** Omissis **** **** Omissis **** rep **** Omissis ****

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 26/07/2019
Reg. gen. 31067 - Reg. part. 3981
Quota: 1/1
Importo: € 260.051,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.025,77
Rogante: Consuelo Sciuto
Data: 23/07/2019
N° repertorio: 305
N° raccolta: 249

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 29/07/2022
Reg. gen. 34599 - Reg. part. 26260
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**
Iscritto a Catania il 15/02/2007
Reg. gen. 11070 - Reg. part. 1713
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 26.11.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania l'Esperto ha estratto Elenco sintetico delle Formalità e accertato che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.
Si risponde al quesito b. del mandato del Giudice.

Allegato 21.1: Annotazione del **** Omissis **** Restrizione di beni Notaio **** Omissis **** **** Omissis **** rep **** Omissis ****

Allegato 22: Elenco Note per Immobile Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** POSTO AUTO

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

L'immobile oggetto di stima di cui al Bene 1 è conforme sotto il profilo urbanistico come l'Esperto ha potuto appurare avendo avuto visione del progetto di costruzione del complesso edilizio denominato "Il Riccio Verde" e di cui alle pratiche edilizie 10/2004, 18/2008 e 24/2012.

L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona B1 "di completamento" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 232 del 08.03.2004.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Come Bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Il complesso edilizio in cui ricade il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1.2001 del 15.02.2001 (P.E. 1/2001) rilasciata al Sig. _____ (Allegato 13) nell'ambito del Piano di Lottizzazione approvato dal C.C. con deliberazione n. 137 del 27.09.1991 e Convenzione del 05.06.1992 a rogito del Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** per la costruzione di n. 4 palazzine con piano cantinato destinato a garages e tre piani fori terra destinati a civile abitazione,
- Permesso di Costruire in Variante n. 10.2004 del 23.03.2004 (P.E. 47/2001) rilasciata a Impresa di Costruzioni di _____ (Allegato 16),
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18.2008 del 15.10.2008 (P.E. 68/2006) ex art 36 DPR 380.01 rilasciata a Impresa di Costruzioni di _____ (Allegato 17) per modifiche interne e inserimento aperture sul fronte interno del fabbricato Corpo 2 oggi Scala D in cui ricade l'appartamento oggetto di stima,
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 24.2012 del 17.12.2012 (P.E. 52/2009) ex art 36 DPR 380.01 rilasciata a Impresa di Costruzioni di _____ (Allegato 18) per: ampliamento superfici non residenziali Scala D (realizzazione n. 3 cantine e n. 4 garage nel piano sottostrada e ampliamento superficie sottotetto del piano secondo)

Vi è conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato, come anche dimostrato dal certificato di conformità del Genio Civile del 05.06.2006 Posizione 019377.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima è in possesso dell'Autorizzazione di agibilità n. 13.2013 del 29.08.2013 (Allegato 19). L'Esperto produce in allegato Autorizzazione agli Scarichi del 29.08.2013

(Allegato 20). Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Come Bene 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - **** OMISSIS ******

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 900,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 800,00

Il condominio è amministrato e all'Esperto è stata comunicata la situazione debitoria dell'Esecutato.

Dal 2020 al 2023 risultano non pagati gli oneri condominiali per totali € 1.700.

Il regolamento di condominio con relativa tabella dei valori millesimali costituisce l'Allegato A all'atto del 27.01.2006 a rogito del Notaio **** Omissis **** rep 79305.

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

L'Esperto segnala che oltre agli oneri condominiali indicati sopra, vi sono i seguenti debiti verso il condominio:

- procedimento giudiziario da decreto ingiuntivo e precetto per oneri non pagati dal 2020 al 2023
- spese legali relative alla procedura giudiziari per il recupero degli oneri condominiali scaduti (anno 2024).

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - **** OMISSIS ******

Come Bene 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si propone la vendita in unico lotto in quanto gli spazi destinati a parcheggio (posti auto) e a servizio delle singole unità immobiliari sono legati da vincolo pertinenziale con i rispettivi trasferimenti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via Cristoforo Colombo 20, scala D, piano 1
L'appartamento ricade in un complesso edilizio denominato Il Riccio Verde composto da 4 corpi di fabbrica: corpi 1 (scala A e B), corpo 2 (scala C e D), corpo 3 (scala E F G e H) e corpo 4 (scala I L M e N) e posti auto ubicati all'aperto e sul piano sottostrada di ogni corpo. Il complesso confina con Via **** Omissis ****: arteria di collegamento tra le Via Sgroppillo e Via XX Settembre località, entrambe in località Cerza, in una zona residenziale di completamento ben collegata e con opere di urbanizzazione già realizzate. L'ingresso carrabile al complesso si trova in corrispondenza del civico **** Omissis **** ed è dotato di videocitofono. La strada condominiale carrabile porta ai posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari e a quelli dei piani cantinati. L'appartamento occupa parte del piano primo del corpo 2 scala D. L'edificio ha tre elevazioni fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato, collegato tramite una porta interna e ascensore funzionante alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. L'appartamento ha ingresso sulla destra del locale ascensore e presenta la sola esposizione Nord-Est. E' composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, disimpegno di collegamento con locale bagno con finestra e locale letto con finestra, corridoio disimpegno su locale lavanderia cieco, cucina con porta su balcone scoperto e letto attiguo con porta su balcone scoperto. Il balcone si affaccia sulla sottostante corte di pertinenza dell'appartamento posto al piano inferiore. Altezza utile di 2,77m ad eccezione dei locali lavanderia e bagno che hanno rispettivamente altezza utile pari a 2,50m e 2,56m. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione (buona la pavimentazione, lo stato delle pareti verticali e dei soffitti che non presentano danni, infissi in legno e persiane esterne in un buono stato di conservazione). E' presente impianto di riscaldamento sottotraccia e caldaia a metano sul balcone scoperto. La zona è servita dalla rete gas metano. Alla data del sopralluogo la caldaia era servita da gas gpl. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 1.2001 del 15.02.2001 (P.E. 1/2001), Permesso di Costruire in Variante n. 10.2004 del 23.03.2004 (P.E. 47/2001), Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18.2008 del 15.10.2008 (P.E. 68/2006) e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 24.2012 del 17.12.2012 (P.E. 52/2009). ed è in possesso dell'autorizzazione all'agibilità. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona B1 "di completamento" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 232 del 08.03.2004.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1094, Sub. 22, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 160.000,00

CALCOLO DEL VALORE. Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili Bene 1 (appartamento) e Bene 2 (posto auto) si è fatto riferimento al metodo di stima per confronto diretto (Market Comparison Approach) riferendosi ai valori unitari di beni analoghi o assimilabili. Presupposti necessari per l'applicazione del metodo sono:

-l'esistenza nella stessa area in cui ricade il Subject degli immobili da stimare o in quartieri a questo assimilabili di altri immobili simili per condizioni estrinseche e intrinseche agli immobili oggetto di stima;

-di questi immobili simili si perviene ai valori di compravendita;

-l'esistenza di uno o più parametri normali o elementi di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto (detti 'comparabili').

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel foglio catastale 5 nell'area posta a Nord di Via **** Omissis **** nella zona denominata Cerza in territorio di **** Omissis **** e al confine col comune di **** Omissis ****. Utilizzando come strumento di ricerca il portale stimatrixcity.it, l'Esperto ha individuato uno stock immobiliare di immobili con categoria catastale A/2 composto da n. 1.114 unità.

Di questi 99 risultavano essere potenziali compravendite negli ultimi 18 mesi (periodo 11.06.2024-24.11.2025).

Delle 99 potenziali compravendite 26 risultavano avere una probabilità pari a +8 (in una scala da -10 a +10) di essere state oggetto di transazione nel periodo indicato sopra.

L'Esperto ha ricercato tra le 26 potenziali compravendite quelle che interessavano immobili con simile consistenza del Subject oggetto di stima (appartamento di 95mq e posto auto pertinenza di 10mq) e con simili caratteristiche estrinseche (appartamento e garage e/o posto auto ricadenti in complesso condominiale) e nelle immediate vicinanze del Subject (Via **** Omissis ****).

Con la funzione Verifica Compravendita di stimatrixcity.it l'Esperto individuava i seguenti immobili che risultavano essere stati compravenduti e reperiva dal notaio rogante il relativo atto di provenienza:

Allegato 14.1 Compravendita Comparabile A e Comparabile B

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

COMPARABILE A compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****,
appartamento al piano terra, censito al CF di **** Omissis **** al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 6 rendita catastale 759,19 €, Via **** Omissis **** Omissis ****,
+ garage al piano S1 di 46mq di consistenza, censito al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** r.c. 244,70 categoria catastale C/6, Via **** Omissis **** Omissis **** + posto auto di 10mq di consistenza censito al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** r.c. 14,98 categoria catastale C/6, Via **** Omissis **** Omissis ****,
prezzo di vendita 166.500 €;

COMPARABILE B appartamento al piano terra, censito al CF di **** Omissis **** al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 4,5 rendita catastale 569,39 €, Via **** Omissis **** Omissis ****,
+ garage al piano S1 di 22mq di consistenza, censito al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** r.c. 117,03 categoria catastale C/6, Via **** Omissis **** Omissis **** + posto auto di 10mq di consistenza censito al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** r.c. 14,98 categoria catastale C/6, Via **** Omissis **** Omissis ****,
prezzo di vendita 124.500 €

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

Allegato 14.2 Planimetria Comparabile A

Allegato 14.3 Planimetria Comparabile B.

Di seguito viene riportata la metodologia di calcolo con il metodo IVS International Valuation Standard del MCA Market Comparison Approach per la determinazione del valore commerciale degli immobili

oggetto di stima. L'Esperto determinerà il valore finale di stima del compendio 'appartamento + posto' e da questo estrapolerà un valore unitario, che applicherà poi alle singole superfici convenzionali dei due immobili: 94,73mq per l'appartamento e 5mq per il posto auto.

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

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	166'500,00	124'500,00	148'000,000
dati DAT (mesi)	1	1	74
superficie SUP (mq)	73,20	62,40	80,30
Balconi BAL (mq)	0,00	27,56	16,32
Terrazza TER (mq)	71,50	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)			
Autorimessa GARAGE (mq)	46,00	22,00	0,00
Altre superfici POSTO AUTO (mq)	10,00	10,00	10,00
Superficie est. SUE (mq)			
Servizi SER (n)	2	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	4	4	4
Stato manut int. STMi (n)	4	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	1

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 4 (Discreto) lo stato di manutenzione esterna del Subject, così come quello dei Comparabili A e B, come indicati nella Tabella Dati alla riga 'Stato manut est. STMe (n)'..

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

Inoltre ha individuato in € 7.000 il costo necessario per la realizzazione di un locale bagno.

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)	0,04345
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(GARAGE)/p(SUP)	0,500
p(POSTO AUTO)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	0,000

Il valore 0,04345 relativo al campo p(DAT)/PRZ(annuale) preso a riferimento è stato calcolato a partire dal saggio lordo di capitalizzazione, determinato col metodo della ricerca remota. Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona urbana in cui ricade il Subject (Periferica D2) e per la zona limitrofa (Periferica D1), 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 D2 Periferica Contrada Cerza-Carrubazza, Sgroppillo, XX Settembre: valore unitario min 1.000 €/mq max 1.500 €/mq, canoni min 3,8 €/mq/mese max 5,7 €/mq/mese

-Zona D1 Periferica Macello-Carcara-Immacolata-Europa-Gelatusi: valore unitario min 970 €/mq max 1.400 €/mq, canoni min 3,3 €/mq/mese max 4,8 €/mq/mese

Addivenendo al valore 4,345% $[(5,7 \cdot 12 + 4,8 \cdot 12) / (1.500 + 1.400)]$.

Allegato 23: Banca dati quotazioni immobiliari Area Periferica D2

Allegato 23.1: Banca dati quotazioni immobiliari Area Periferica D1

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)	602,84	450,78
p(SUP) (euro/mq)	1'357,52	1'357,52
p(BAL) (euro/mq)	339,38	339,38
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	407,26	407,26
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	678,76	678,76
p(GARAGE)/p(SUP) (euro/mq)	678,76	678,76
p(POSTO AUTO)/p(SUP) (euro/mq)	678,76	678,76
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	7'000,00	7'000,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
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)	1'665,00	1'245,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00

E la Tabella di Valutazione:

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	166'500,00	124'500,00
DAT (euro)	44'007,67	32'906,64
SUP (euro)	9'634,87	24'291,83
BAL (euro)	5'539,74	-3'814,13
TER (euro)	-29'118,83	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
GARAGE (euro)	-31'222,99	-14'932,74
POSTO AUTO (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	7'000,00
RIA (euro)	0,00	0,00
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)	1'665,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	167'005,46	169'951,60

La verifica ha esito POSITIVO in quanto la divergenza percentuale determinata è pari al 1,76 % inferiore al valore limite del 5% preso a riferimento come valore ammissibile. Pertanto il valore di stima dei due immobili Bene 1 e Bene 2 così calcolato è pari a € 169.000, cui corrisponde un valore unitario di 1.711 €/mq [€ 169.000/(94,73mq+10/2mq)], dicasi 1.700€/mq
Si risponde al quesito s. del mandato del G.E.

• **Bene N° 2 - Posto auto in **** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ******

L'immobile è un posto auto di pertinenza dell'appartamento di cui al Bene 1. Censito al CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** è posizionato lungo la strada condominiale all'aperto prospiciente l'edificio denominato Corpo 2 e di accesso alle scale C e D. Ha una consistenza di 10 mq ed è legata da vincolo pertinenziale con l'unità immobiliare di cui al Bene 1. Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1094, Sub. 70, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.500,00

Vedi Bene 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento **** Omissis **** (CT) - **** Omissis ****	94,73 mq	1.700,00 €/mq	€ 161.041,00	100,00%	€ 160.000,00
Bene N° 2 - Posto auto **** Omissis **** (CT) **** Omissis ****	5,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
Valore di stima:					€ 168.500,00

Valore di stima: € 168.500,00

A questo sottrae l'ulteriore importo relativo alla riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene che l'Esperto ha posto pari al 15%, determinando così il valore finale di stima di € 143.225 (€ 168.500 - € 25.275), dicasi € 143.000. Si risponde al quesito t. del mandato del G.E.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia che si assume pari al 15%	25.275,00	€

Valore finale di stima: € 143.000,00

In sede di sopralluogo l'Esperto ha effettuato rilievi fotografici dei beni oggetto di stima e li allega al presente Rapporto di Valutazione come file JPG con le lettere FO e numerati consecutivamente: da FO-1 a FO-29 (appartamento), da FO-30 a FO-31 (garage).
Si risponde al quesito v. del mandato del G.E.

Inoltre ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili:

- Allegato PL - Planimetria CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** Appartamento
- Allegato PL - Planimetria CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** Posto Auto

Si risponde al quesito o. 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 28/11/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **All 1** PEC del 18.07.25
- ✓ OR-Nomina del 16.07.25
- ✓ **All 2** Accettazione Incarico e Giuramento Esperto Stimatore 31.07.2025
- ✓ **All 2.1** Ricevute PEC del 31.07.25 accettazione incarico-giuramento
- ✓ **All 3** Comunicazione data operazioni peritali 05.08.2025 proc es 312.22
- ✓ **All 3.1** AVVERTENZE PER IL DEBITORE rev 21.03.2017
- ✓ **All 3.2** PEC del 05.08.2025 Comunicaz operaz peritali
- ✓ **All 3.3** consegna Posta 1 del 05.08.25 n. 2IVC0030819004
- ✓ **All 4** e-mail del 25.08.25 rich copia atto a Notaio Sciuto
- ✓ **All 5** e-mail del 26.08.25 rich copia atto a Notaio Spina
- ✓ **All 6** Comunicazione NUOVA DATA sopralluogo 10.09.25
- ✓ **All 6.1** consegna Posta 1 n. 2IVC0028427591 del 10.09.2025
- ✓ Atto di provenienza - AV Nota di Trascrizione Compravendita **** Omissis ****
- ✓ Planimetrie catastali - PL-Planimetria CF **** Omissis **** Appartamento del 25.08.2025
- ✓ Planimetrie catastali - PL-Planimetria CF **** Omissis **** Posto Auto del 25.08.2025
- ✓ Visure e schede catastali - VIS-Visura Storica CF **** Omissis **** del 25.08.2025
- ✓ Visure e schede catastali - VIS-Visura Storica **** Omissis **** del 25.08.2025
- ✓ **All 7** e-mail del 11.09.25 di Notaio Spina copia atti rep 5724 e rep 9114
- ✓ **All 7.1** Compravendita del 07.06.2006 Notaio **** Omissis **** Appartamento
- ✓ **All 7.2** Compravendita del 04.08.2009 Notaio **** Omissis **** racc 6061 Posto Auto
- ✓ **All 8** e-mail del 12.09.25 a Amm Condominio
- ✓ **All 9** PEC del 15.09.25 rich accesso agli atti e PEC del 16.09.25 con n° Prot
- ✓ **All 10** PEC del 17.09.25 comunicaz NUOVA DATA DI SOPRALLUOGO a Parte Procedente
- ✓ **All 11** e-mail del 23.09.25 a Amm Condominio
- ✓ **All 11.1** e-mail del 23.09.25 di Amm Condominio
- ✓ **All 11.2** Situazione debitoria
- ✓ **All 12** Verbale di Sopralluogo del 25.09.25
- ✓ Concessione edilizia - All 13 **** Omissis ****

- ✓ Concessione edilizia - All 13.1 Allegato 1 **** Omissis ****
- ✓ **All 14** e-mail rich copia atto Comparabile a Notaio Mazzullo
- ✓ **All 14.1** Compravendita Comparabili A e B
- ✓ **All 14.2** Planimetria Comparabile A
- ✓ **All 14.3** Planimetria Comparabile B
- ✓ **All 15** e-mail del 25.11.25 di rich copia atto a Notaio **** Omissis ****
- ✓ Concessione edilizia - All 16 Permesso di Costruire in Variante **** Omissis ****
- ✓ **All 17** Permesso di Costruire in Sanatoria **** Omissis ****
- ✓ Tavola del progetto - All 17.1 All 3 di 5 al **** Omissis ****
- ✓ Concessione edilizia - All 18 **** Omissis ****
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All 19 Aut.ne Agibilità **** Omissis ****
- ✓ **All 20** Aut.ne agli scarichi **** Omissis ****
- ✓ **All 21** Elenco Note per Immobile **** Omissis **** Appartamento
- ✓ **All 21.1** Annotazione del 15.02.2007 Restrizione di beni Notaio **** Omissis ****
- ✓ **All 22** Elenco Note per Immobile **** Omissis **** Posto Auto
- ✓ **All 23** Banca dati quotaz imm zona limitrofa al Subject
- ✓ **All 23** Banca dati quotaz imm zona Subject
- ✓ **N° 31 Foto - Foto in formato jpg** (Aggiornamento al 25/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via Cristoforo Colombo 20, scala D, piano 1
L'appartamento ricade in un complesso edilizio denominato Il Riccio Verde composto da 4 corpi di fabbrica: corpi 1 (scala A e B), corpo 2 (scala C e D), corpo 3 (scala E F G e H) e corpo 4 (scala I L M e N) e posti auto ubicati all'aperto e sul piano sottostrada di ogni corpo. Il complesso confina con Via **** Omissis ****: arteria di collegamento tra le Via Sgroppillo e Via XX Settembre località, entrambe in località Cerza, in una zona residenziale di completamento ben collegata e con opere di urbanizzazione già realizzate. L'ingresso carrabile al complesso si trova in corrispondenza del civico **** Omissis **** ed è dotato di videocitofono. La strada condominiale carrabile porta ai posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari e a quelli dei piani cantinati. L'appartamento occupa parte del piano primo del corpo 2 scala D. L'edificio ha tre elevazioni fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato, collegato tramite una porta interna e ascensore funzionante alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. L'appartamento ha ingresso sulla destra del locale ascensore e presenta la sola esposizione Nord-Est. E' composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, disimpegno di collegamento con locale bagno con finestra e locale letto con finestra, corridoio disimpegno su locale lavanderia cieco, cucina con porta su balcone scoperto e letto attiguo con porta su balcone scoperto. Il balcone si affaccia sulla sottostante corte di pertinenza dell'appartamento posto al piano inferiore. Altezza utile di 2,77m ad eccezione dei locali lavanderia e bagno che hanno rispettivamente altezza utile pari a 2,50m e 2,56m. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione (buona la pavimentazione, lo stato delle pareti verticali e dei soffitti che non presentano danni, infissi in legno e persiane esterne in un buono stato di conservazione). E' presente impianto di riscaldamento sottotraccia e caldaia a metano sul balcone scoperto. La zona è servita dalla rete gas metano. Alla data del sopralluogo la caldaia era servita da gas gpl. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 1.2001 del 15.02.2001 (P.E. 1/2001), Permesso di Costruire in Variante n. 10.2004 del 23.03.2004 (P.E. 47/2001), Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18.2008 del 15.10.2008 (P.E. 68/2006) e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 24.2012 del 17.12.2012 (P.E. 52/2009). ed è in possesso dell'autorizzazione all'agibilità. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona B1 "di completamento" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 232 del 08.03.2004. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1094, Sub. 22, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima di cui al Bene 1 è conforme sotto il profilo urbanistico come l'Esperto ha potuto appurare avendo avuto visione del progetto di costruzione del complesso edilizio denominato "Il Riccio Verde" e di cui alle pratiche edilizie 10/2004, 18/2008 e 24/2012.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a **** Omissis **** (CT) - Via Cristoforo Colombo 20 Scala D, piano T
L'immobile è un posto auto di pertinenza dell'appartamento di cui al Bene 1. Censito al CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** è posizionato lungo la strada condominiale all'aperto prospiciente l'edificio denominato Corpo 2 e di accesso alle scale C e D. Ha una consistenza di 10 mq ed è legata da vincolo pertinenziale con l'unità immobiliare di cui al Bene 1. Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1094, Sub. 70, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come Bene 1

Prezzo base d'asta: € 143.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	**** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - **** Omissis ****	Superficie	94,73 mq
Stato conservativo:	L'appartamento versa in buone condizioni di conservazione, come anche il balcone scoperto.		
Descrizione:	L'appartamento ricade in un complesso edilizio denominato Il Riccio Verde composto da 4 corpi di fabbrica: corpi 1 (scala A e B), corpo 2 (scala C e D), corpo 3 (scala E F G e H) e corpo 4 (scala I L M e N) e posti auto ubicati all'aperto e sul piano sottostada di ogni corpo. Il complesso confina con Via **** Omissis ****; arteria di collegamento tra le Via Sgroppillo e Via XX Settembre località, entrambe in località Cerza, in una zona residenziale di completamento ben collegata e con opere di urbanizzazione già realizzate. L'ingresso carrabile al complesso si trova in corrispondenza del civico **** Omissis **** ed è dotato di videocitofono. La strada condominiale carrabile porta ai posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari e a quelli dei piani cantinati. L'appartamento occupa parte del piano primo del corpo 2 scala D. L'edificio ha tre elevazioni fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato, collegato tramite una porta interna e ascensore funzionante alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. L'appartamento ha ingresso sulla destra del locale ascensore e presenta la sola esposizione Nord-Est. E' composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, disimpegno di collegamento con locale bagno con finestra e locale letto con finestra, corridoio disimpegno su locale lavanderia cieco, cucina con porta su balcone scoperto e letto attiguo con porta su balcone scoperto. Il balcone si affaccia sulla sottostante corte di pertinenza dell'appartamento posto al piano inferiore. Altezza utile di 2,77m ad eccezione dei locali lavanderia e bagno che hanno rispettivamente altezza utile pari a 2,50m e 2,56m. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione (buona la pavimentazione, lo stato delle pareti verticali e dei soffitti che non presentano danni, infissi in legno e persiane esterne in un buono stato di conservazione). E' presente impianto di riscaldamento sottotraccia e caldaia a metano sul balcone scoperto. La zona è servita dalla rete gas metano. Alla data del sopralluogo la caldaia era servita da gas gpl. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 1.2001 del 15.02.2001 (P.E. 1/2001), Permesso di Costruire in Variante n. 10.2004 del 23.03.2004 (P.E. 47/2001), Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18.2008 del 15.10.2008 (P.E. 68/2006) e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 24.2012 del 17.12.2012 (P.E. 52/2009). ed è in possesso dell'autorizzazione all'agibilità. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona B1 "di completamento" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 232 del 08.03.2004.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal solo Esecutato. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	**** Omissis **** (CT) - Via **** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati **** Omissis ****	Superficie	5,00 mq
Descrizione:	L'immobile è un posto auto di pertinenza dell'appartamento di cui al Bene 1. Censito al CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** è posizionato lungo la strada condominiale all'aperto		

	prospiciente l'edificio denominato Corpo 2 e di accesso alle scale C e D. Ha una consistenza di 10 mq ed è legata da vincolo pertinenziale con l'unità immobiliare di cui al Bene 1. Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Il posto auto alla data del sopralluogo risultava in uso all'Esecutato.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 26/07/2019
Reg. gen. 31067 - Reg. part. 3981
Quota: 1/1
Importo: € 260.051,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.025,77
Rogante: Consuelo Sciuto
Data: 23/07/2019
N° repertorio: 305
N° raccolta: 249

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 29/07/2022
Reg. gen. 34599 - Reg. part. 26260
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**
Iscritto a Catania il 15/02/2007
Reg. gen. 11070 - Reg. part. 1713
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS **** (CT) - VIA **** OMISSIS ******

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 26/07/2019
Reg. gen. 31067 - Reg. part. 3981
Quota: 1/1
Importo: € 260.051,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.025,77

Rogante: Consuelo Sciuto
Data: 23/07/2019
N° repertorio: 305
N° raccolta: 249

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 29/07/2022
Reg. gen. 34599 - Reg. part. 26260
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Catania il 15/02/2007
Reg. gen. 11070 - Reg. part. 1713
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****