
TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
del R.G.E.

nell'Esecuzione Immobiliare 555/2023

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Pianta piano terra dell'immobile e coni ottici di riferimento alle foto.....	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 555/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.332,50	22



ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Monfalcone, 4, piano Terra (Coord. Geografiche: 37.517074, 14.967036)

DESCRIZIONE

Il bene è sito a Motta Sant'Anastasia via Monfalcone, 4. Il paese è situato sul versante sud ovest del monte Etna, dista 12 km da Catania, e si sviluppa su una rupe di origine basaltica, formatasi in epoca glaciale. Data l'imponente massa monolitica, detta, secondo un'antica leggenda, ombelico dell'Etna. è un comune italiano di 12 029 abitanti (bilancio demografico ISTAT 2023) della città metropolitana di Catania in Sicilia. Altri dati del centro abitato: altitudine 275 m s.l.m.; superficie 35,71 km²; densità 336,85 ab./km²; frazioni: Piano Tavola e Sigonella; Comuni confinanti: Belpasso, Camporotondo Etneo, Catania e Misterbianco.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata antecedente al 01/09/1967 come si evince dalla data riportata in planimetria catastale (Cfr. All. A - Documentazione catastale), ma che successivamente il bene è stato ceduto dall'Istituto Autonomo Case popolari in data 16/12/1975 con Atto di Cessione (Cfr. All. C - Atti di Cessione - Compravendita e Rettifica) e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Monfalcone, 4, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.



nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa (Cfr. All. A - Documentazione Catastale).

TITOLARITÀ

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

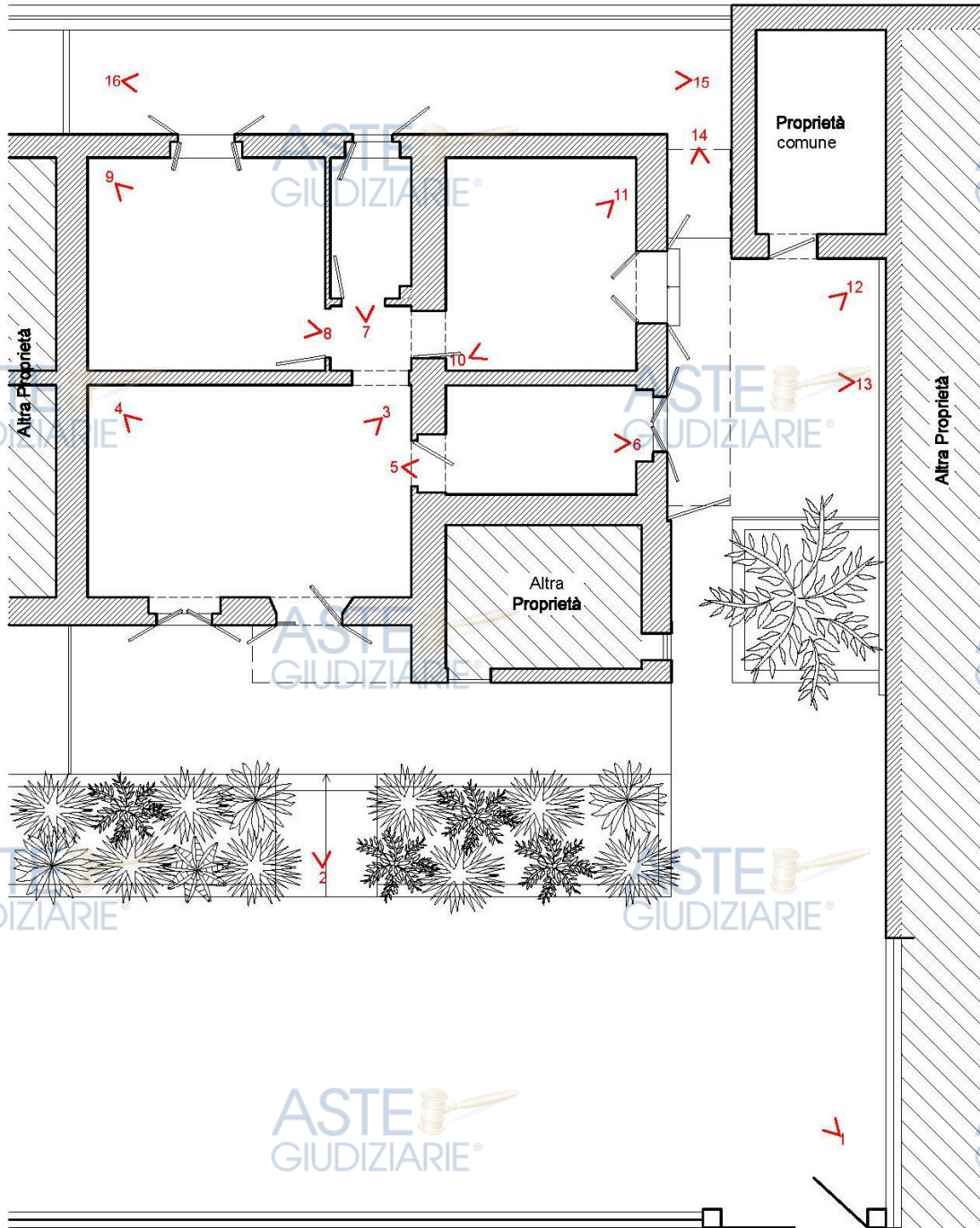
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a nord, a sud e ad est con cortile comune, ad ovest con proprietà Rabuazzo Antonino (Cfr. All. C - Atto di Compravendita e Atto di Rettifica).

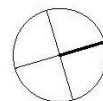


Estratto dalla Mappa Catastale.



Via MONFALCONE

Pianta del Piano Terra dell'immobile con evidenziati i coni ottici delle foto.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,54 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

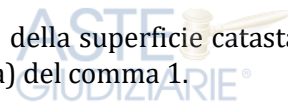
Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con



le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.



CRONISTORIA DATI CATASTALI



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	514	1		A4	2	4,5	71 mq	97,61 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Le sole due differenze sono il cambio di destinazione d'uso degli ambienti cucina e camera da letto secondaria e la finestra divenuta porta finestra nell'attuale cucina.

PRECISAZIONI

Appartamento interno ad una palazzina costituita da quattro abitazioni in condominio sito in Motta Sant'Anastasia via Monfalcone al n. civico 4 con ingresso da un cancello che introduce ad uno spazio esterno recintato nel quale insistono due palazzine di appartamenti di quattro abitazioni poste su due piani ognuna con copertura a falde. Il bene in questione è quello posto a nord e a piano terra. Si accede ad esso oltrepassando questo spazio e da grandi aiuole ben curate (Cfr. All. F - Documentazione Fotografica foto nn. 1-2). Tutte le aperture sono provviste di cancelli di sicurezza in ferro. L'abitazione in oggetto consta di 4 vani con cucina, 1 servizio igienico ed un piccolo spazio distributivo. La casa è orientata secondo l'asse nord-sud e non presenta spazi esterni di pertinenza, ma ampi in comune con le altre proprietà.

Si precisano altresì due sole difformità con la pianta catastale: la finestra dell'attuale cucina è porta/finestra con l'esterno. Da precisare inoltre che questi immobili sono stati costruiti antecedentemente all'1 settembre 1967 su Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici e, più precisamente, il bene in oggetto accatastrato il 28/03/1967. La seconda è la diversa destinazione d'uso dell'attuale cucina in cambio della seconda camera da letto (Cfr. All. H - Difformità).

Da precisare altresì che al momento della stipula del contratto di cessione di proprietà dal I.A.C.P. in data 16/12/1975 veniva trasferito, per un mero errore, l'alloggio posto al piano primo in vece del





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio dalla planimetria 1:2000.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Aerofoto con evidenziato l'area in cui insiste l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9 di 22



A seguito del sopralluogo effettuato dal CTU in data 30 novembre 2023, l'abitazione, composta da vani 4,5 risulta in ottimo stato conservativo come si evince dal repertorio fotografico (Cfr. All. F - Documentazione Fotografica - foto nn. 3-11).



Living ingresso



Stanza da letto



Stanza da letto





Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®
PARTI COMUNI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esistono parti comuni esterne all'immobile entro il recinto che comprende i due edifici. Si precisa che l'immobile si trova all'interno del complesso formato da due edifici e (cat. A/4), l'accesso allo stabile avviene oltrepassando un cancello che introduce ad uno spazio aperto comune a chi vi abita, quindi il bene si raggiunge attraversando questo spazio servente che divide dalla via Monfalcone. Esso presenta parti comuni condominiali (Cfr. All. F - foto n. 1,2 e 12-16).



Area esterna comune.



Area d'ingresso in comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
11 di 22



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito al piano terra della prima delle due palazzine (ex IACP) di quattro appartamenti ognuno su due piani fuori terra, il cui ingresso comune è su via Monfalcone a Motta Sant'Anastasia (CT), numero civico 4, la sua struttura è con tecnica del cemento armato, All'appartamento si accede attraversando l'area comune recintata e arricchita da ampie aiuole (Cfr. All. F: foto nn. 1 e 2). Attraversato questo spazio si accede direttamente al soggiorno (Cfr. All. F: foto nn. 3 e 4), a questo insistono due ingressi, il primo è quello della stanza da letto secondaria illuminata dalla finestra a nord (Cfr. All. F: foto nn. 5 e 6), l'altro ad un piccolo disimpegno che distribuisce i restanti ambienti della casa: a nord la cucina (Cfr. All. F: foto nn. 10 e 11), ad ovest il bagno (Cfr. All. F: foto nn. 7) e a sud la camera padronale (Cfr. All. F: foto nn. 8 e 9). Inoltre l'area esterna che circonda l'abitazione a piano terra rende l'ambiente più vivibile (Cfr. All. F: foto nn. 12-16).

La pavimentazione interna è in grès porcellanato, le porte sono in legno tamburato e con vano vetrato, le finestre in pvc a taglio termico e all'esterno sono schermate da ante in ferro anti intrusione. Le pareti sono state rinnovate recentemente. Lo spessore delle pareti esterne isolano termicamente l'intera casa. La struttura è costruita con tecnica mista c.a. eompagni di mattoni.

L'abitazione è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti:

- Impianto idrico per acqua fredda allacciato alla condotta comunale;
- Impianto idrico per acqua calda sanitaria alimentato con sistema a caldaia autonoma tipo boiler;
- Impianto a gas metano mancante;
- Impianto di riscaldamento a termoconvettori mancante;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- Impianto telefonico sottotraccia;
- Impianto televisivo;
- Impianto Luci d'emergenza mancante;
- Impianto di scarico delle acque nere tramite allaccio alla condotta comunale;
- E' presente un solo climatizzatore con pompa di calore nel salone/ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitor
esecutata.

non



ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

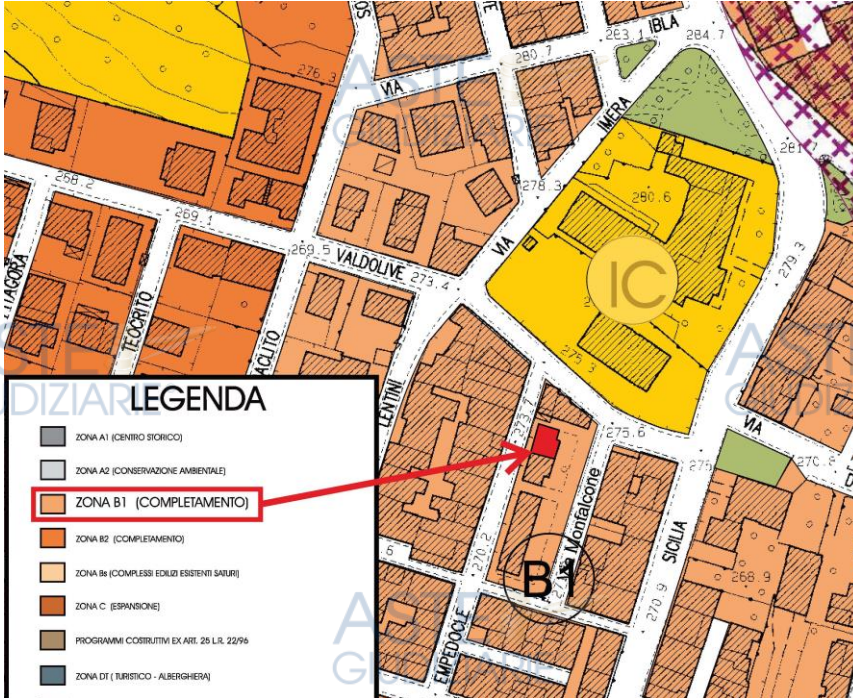


7



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in sottozona urbanistica B1 come descritto dalle norme tecniche di attuazione del PRG (Cfr. Piano Regolatore Generale pag. 10).



Stralcio Tavola zoning PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

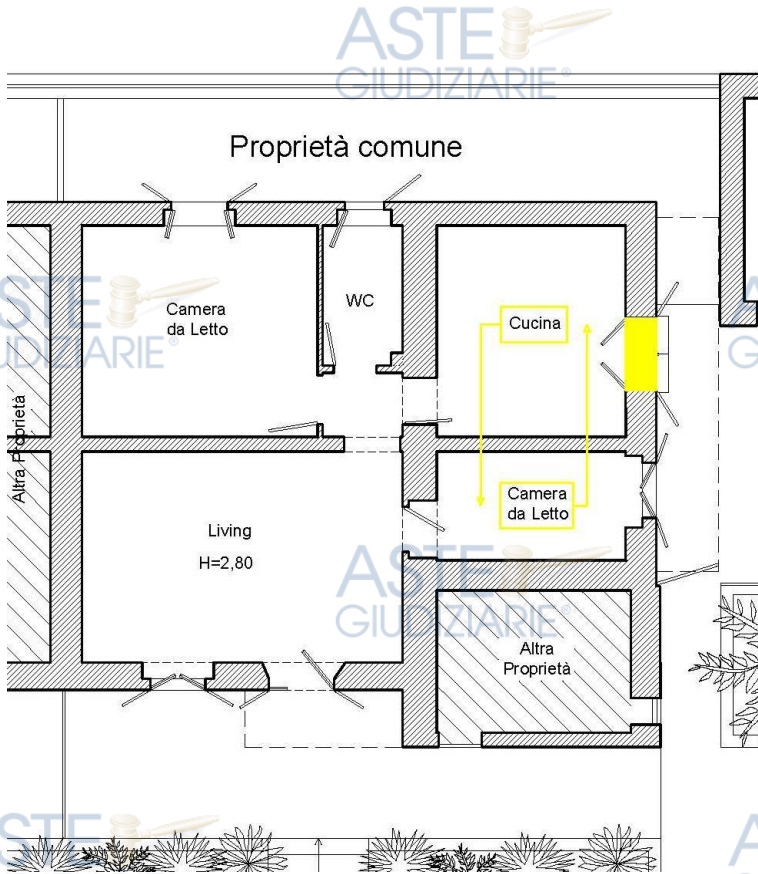
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



DIFFORMITA'

Si rilevano le seguenti difformità (Cfr. All. H - Difformità)

La pianta dell'immobile oggetto di pignoramento non presenta differenze con il catastale se non per la diversa distribuzione e quindi cambio di destinazione dei due ambienti cucina e camera da letto figli e per la trasformazione da finestra a portafinestra nella cucina attuale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli o oneri condominiali.



I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Pertanto sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto delle fonti redatte dall'istituto di ricerca nazionale NO.Mi.SMA, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

Il bene immobiliare è composto da una sola entità, più precisamente da un appartamento a piano terra adibito a abitazione principale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Monfalcone, 4, piano Terra

Il bene è sito a Motta Sant'Anastasia via Monfalcone, 4. Il paese è situato sul versante sud ovest del monte Etna, dista 12 km da Catania, e si sviluppa su una rupe di origine basaltica, formatasi in epoca glaciale. Data l'imponente massa monolitica, detta, secondo un'antica leggenda, ombelico dell'Etna. è un comune italiano di 12 029 abitanti (bilancio demografico ISTAT 2023) della città metropolitana di Catania in Sicilia. Altri dati del centro abitato: altitudine 275 m s.l.m.; superficie 35,71 km²; densità 336,85 ab./km²; frazioni: Piano Tavola e Sigonella; Comuni confinanti: Belpasso, Camporotondo Etneo, Catania e Misterbianco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 514, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 67.450,00

Da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari che operano nella zona di Misterbianco è emerso che il valore di mercato di immobili simili variano da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 750,00 €/mq. In particolare si sono individuati quattro comparabili con caratteristiche simili, ma sempre ubicati in area di Motta Sant'Anastasia (cfr. All. I - Comparabili - capitoli 1-4) ai quali è stato applicato lo sconto in base al sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia redatto dalla Banca d'Italia: Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (Cfr. All. I - Comparabili - capitolo 8) e riferito al terzo trimestre del 2023 risulta un disvalore di 10,7% da detrarre al prezzo richiesto, così il CTU ha preso in esame la media dei comparabili, pari a € 1.064,83 e calcolando il 10,7% ricava il valore di 950,89 €/mq. Pertanto i prezzi rilevati dei

comparabili sono stati scontati in base a tale aliquota.

Dalla media dei valori al metro quadro ricavati è emerso che il valore unitario del bene oggetto di vendita è pari a € 950,89/mq. Il CTU ha deciso, così, di stabilire un prezzo congruo a 950,00 €/mq per l'ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (Cfr. All. F - Documentazione fotografica - foto 3 - 11).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Monfalcone, 4, piano Terra	71,00 mq	950,00 €/mq	€ 67.450,00	100,00%	€ 67.450,00
Valore di stima:					€ 67.450,00

Valore di stima: € 67.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Percentuale di riduzione per mancanza di garanzia per vendita forzata.	15,00	%
Regolarizzazione porta finestra cucina	2000,00	€

Valore finale di stima: € 55.332,50

L'immobile pignorato consta di un solo lotto ed è stato valutato secondo i sotto specificati criteri: I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Pertanto sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del

Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 21/10/2023 è stato nominato C.T.U. con giuramento in data 23/10/2023 il sottoscritto Architetto Giancarlo Gianuario con studio in Misterbianco, Via J.F. Kennedy n.62, iscritto all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Catania al n.2522 al fine di effettuare accertamenti sugli immobili pignorati e la stima dei beni consistenti in un appartamento sito in Motta Sant'Anastasia, via Monfalcone n civico 2 censito al NCU al foglio 514 sub 1 (ex part.IIa 439 sub 1 ed ex numero civico 4 in seguito a bonifica catastale del 31/07/2015 pratica n: CT).

Per dare inizio alle operazioni peritali il C.T.U. ha convocato le parti per il sopralluogo sul posto della lite e dare così inizio alle operazioni peritali per gli re 10,00 (Cfr. All. E -

Comunicazioni alle parti - Verbale di Sopralluogo

continuato a visitare, misurare, verificare e fotografare i locali oggetto del pignoramento. (Cfr. All. F - Documentazione fotografica foto 1-16). Alle ore 12,05 il CTU chiudeva il verbale dopo un'attenta analisi dei luoghi e si riservava di analizzare gli elementi raccolti in separata sede (Cfr. All. E - Comunicazioni alle parti - Verbale di Sopralluogo).

Il CTU in data 12 gennaio 2024 prendeva contatti telefonici con l'UTC del Comune di Motta Sant'Anastasia per delucidazioni sull'accesso agli atti e a questi gli veniva risposto che i fascicoli degli immobili ex IACP dell'intero territorio comunale non sono mai stati depositati in quel Comune e che ci si sarebbe dovuti rivolgere direttamente al sopra indicato istituto. Così in data 15 gennaio il CTU si recava presso lo IACP di Catania per chiedere informazioni e fare ricerca. Del fascicolo non è stata trovata alcuna traccia così egli decideva di fare ugualmente istanza (in data 25/01 e 29/01) all'UTC a mezzo pec per ottenere una risposta ufficiale. In data 06/02/2024 non avendo ancora ottenuto alcuna risposta, il CTU sollecitava a mezzo pec (CFR. All. G - Documentazione urbanistica). Successivamente il CTU contattava telefonicamente l'UTC e riceveva risposta che entro il 16 c.m. sarebbe arrivata la pec con il documento firmato dal Segretario Comunale.

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.

Misterbianco, li 16/02/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All A - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 14/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All B - Documentazione Grafica - Progetto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All C - Atti di Cessione - Compravendita - Rettifica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All D - Documento d'Identità - Certificato di residenza storico - Certificato di Matrimonio -
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E - Comunicazione alle parti - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 1 Foto - All F - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G - Documentazione Urbanistica - PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H - Diffornità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All I - Comparabili



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Monfalcone, 4, piano Terra

Il bene è sito a Motta Sant'Anastasia via Monfalcone, 4. Il paese è situato sul versante sud ovest del monte Etna, dista 12 km da Catania, e si sviluppa su una rupe di origine basaltica, formatasi in epoca glaciale. Data l'imponente massa monolitica, detta, secondo un'antica leggenda, "ombelico dell'Etna". è un comune italiano di 12.029 abitanti (bilancio demografico ISTAT 2023) della città metropolitana di Catania in Sicilia. Altri dati del centro abitato: altitudine 275 m s.l.m.; superficie 35,71 km²; densità 336,85 ab./km²; frazioni: Piano Tavola e Sigonella; Comuni confinanti: Belpasso, Camporotondo Etneo, Catania e Misterbianco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 514, Sub. 1, Categoria A4 l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in sottozona urbanistica B1 come descritto dalle norme tecniche di attuazione del PRG (Cfr. Piano Regolatore Generale pag. 10).

Prezzo base d'asta: € 55.332,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 555/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.332,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Motta Sant'Anastasia (CT) - Via Monfalcone, 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 514, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo effettuato dal CTU in data 30 novembre 2023, l'abitazione, composta da vani 4,5 risulta in eccellente stato conservativo come si evince dal repertorio fotografico (Cfr. All. F - Documentazione Fotografica - foto nn. 3-11).		
Descrizione:	Il bene è sito a Motta Sant'Anastasia via Monfalcone, 4. Il paese è situato sul versante sud ovest del monte Etna, dista 12 km da Catania, e si sviluppa su una rupe di origine basaltica, formatasi in epoca glaciale. Data l'imponente massa monolitica, detta, secondo un'antica leggenda, ombelico dell'Etna. è un comune italiano di 12.029 abitanti (bilancio demografico ISTAT 2023) della città metropolitana di Catania in Sicilia. Altri dati del centro abitato: altitudine 275 m s.l.m.; superficie 35,71 km ² ; densità 336,85 ab./km ² ; frazioni: Piano Tavola e Sigonella; Comuni confinanti: Belpasso, Camporotondo Etneo, Catania e Misterbianco.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

