TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 573/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valverde (CT) - Via Guglielmo Marconi 42, piano S1-T-1°-2° 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valverde (CT) - Via Guglielmo Marconi n°40, piano S1 5
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 6
Consistenza 6
Dati Catastali 6
Patti 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Lotto 2 10
Completezza documentazione ex art. 567 10
Titolarità 10
Confini 10
Consistenza 10
Dati Catastali 11
Patti 11
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 12

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

Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 14
Lotto 1 14
Lotto 2 15

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

INCARICO

In data 17/05/2024, il sottoscritto Arch. Gambera Francesca, con studio in Via Plebiscito, 21 - 95048 - Scordia (CT), email architettofgambera@libero.it, PEC francescagiuseppina.gambera@archiworldpec.it, Tel. 328 57 66 234, Fax 095 658 895, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 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 Valverde (CT) - Via Guglielmo Marconi 42, piano S1-T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valverde (CT) - Via Guglielmo Marconi n°40, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALVERDE (CT) - VIA GUGLIELMO MARCONI 42, PIANO S1-T-1°-2°

Trattasi di una abitazione su più livelli di proprietà dei sig.ri ****Omissis****, costituita da un piano seminterrato (corpo scala di accesso al vano garage di pertinenza), un piano terra (piccolo giardino antistante la facciata principale), un piano primo e un piano secondo (sottotetto), con accesso dal civico n°42 della via Guglielmo Marconi, attraverso un camminamento pedonale comune. L'abitazione, composta al piano terra da giardino di pertinenza e scala esterna (di accesso al piano primo e al piano seminterrato dei garage) - al piano primo da vano ingresso/soggiorno, tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, tre balconi e scala interna di accesso al piano secondo (sottotetto) - al piano soprastante da un ampio vano cucina/soggiorno, un bagno, un balcone che si affaccia sul retro e un ampio terrazzo, si sviluppa all'interno di una unità edilizia comprendente più abitazioni della stessa tipologia costruita con progetto approvato con – "Concessione per l'esecuzione di attività edilizia" n.27/2006 rilasciata dal Comune di Valverde – V° Settore in data 3 Marzo 2010 e Concessione edilizia in variante assentita, ai sensi dell'art.2 co. 6 della L.R. 17/94 in data 26 ottobre 2012; l'unità immobiliare prospetta sul giardino di pertinenza con la facciata principale e su corsia di manovra di accesso ai garage con la facciata interna, l'accesso avviene ad sud da cancello pedonale al civico n° 42; l'accesso al piano seminterrato dei garage avviene sempre da sud, da cancello carrabile, attraverso scivola condominiale dal civico n° 40 di via Guglielmo Marconi n°40 (cfr allegato n° 01 foto da n. 1 a n.23).

Abitazione di vani utili 6,5, categoria catastale "A/2 Abitazioni di tipo civile" composta da un piano terra, un piano primo e un piano secondo sottotetto – al piano terra: un giardino di pertinenza e il corpo scala esterno di accesso al piano primo - al piano primo: un vano ingresso-soggiorno + tre camere + bagno + lavanderia + tre balconi + scala interna di accesso al piano soprastante – al piano secondo (sottotetto): un grande vano soggiorno-cucina + bagno + balcone + sottotetto + ampio terrazzo. La superficie utile del piano primo al netto dei muri è pari a mq. 90,00, la superficie utile del piano secondo (sottotetto) è pari a 44,54 mq, la superficie utile dei balconi è di circa 24,00 mq, la superficie utile del terrazzo è pari a 44,00 mq; la superficie utile del giardino di pertinenza è di 24,00 mq, La superficie commerciale dell'intero immobile è pari a 201,10 mq (cfr allegati n° 03 e n° 04).

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALVERDE (CT) - VIA GUGLIELMO MARCONI N°40, PIANO S1

Trattasi di una unità immobiliare adibita a garage di proprietà dei sig.ri ****Omissis****, sita al piano seminterrato di uno stabile condominiale situato in via Guglielmo Marconi n°40 la cui costruzione risale al 2006, costituito da tre elevazioni fuori terra, con accesso dalla via Guglielmo Marconi n°42.

Il garage è costituito da un vano rettangolare allungato, al quale si accede dal lato corto; l'accesso carrabile e pedonale al box avviene dal cancello al n. 40 di via Guglielmo Marconi, tramite scivola che immette nella corsia del piano seminterrato dove sono situati i garage. L'accesso pedonale avviene anche dal corpo scala privato, attraverso giardino di pertinenza dell'unità immobiliare soprastante censita al Catasto Fabbricati al foglio n°8, particella 1184 sub,5 .

Garage al piano seminterrato di un vano, categoria catastale C/6. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq 43,00. La superficie commerciale del garage è pari a mq 23,50 (cfr allegati n° 03 e n° 04).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valverde (CT) - Via Guglielmo Marconi 42, piano S1-T-1°-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte procedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2°comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 22/07/2022 ai nn.42307/32435, a favore della ****Omissis****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 12.08.2022, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno in capo agli esecutati).

TITOLARITÀ

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

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

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

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

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

CONFINI

L'immobile confina a nord e a sud con altre unità immobiliari afferenti alla stessa unità edilizia di proprietà di altre ditte non meglio identificate, a ovest con giardino di pertinenza e a est con area soprastante scivola di accesso carrabile (cfr allegato n°03 e n°04).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,85 m	1°
Abitazione	44,54 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,30 m	2°
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	1° - 2*
Balcone scoperto	43,00 mq	50,00 mq	0,1	5,00 mq	0,00 m	1°- 2°
Giardino	24,00 mq	26,00 mq	0,1	2,60 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**201,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**201,10 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1184	5		A2	8	6,5	145,00 mq	537,12 €	S1-T-1°.2°	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

PATTI

Alla data del sopralluogo l''immobile risultava occupato dagli esecutati e dalla famiglia.

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in buono stato di conservazione; sono tuttavia presenti fessurazioni, crepe e rigonfiamenti dell'intonaco localizzati sull'intradosso della copertura del piano sottotetto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari site all'interno della stessa unità edilizia quali cancello e camminamento pedonale di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità edilizia all'interno della quale è presente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale presenta una struttura portante in cemento armato e tamponatura realizzata a cassetta con interposta camera d'aria; il tetto è a spioventi con copertura in tegole portoghesi. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura e in alcuni ambienti è presente carta da parati decorativa. I vani principali al piano primo presentano un'altezza interna di m 2,90, al piano secondo (sottotetto) di m 3,30 (altezza massina) e di m 1,50 circa (altezza minima). Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

Piano Primo

La pavimentazione degli ambienti al piano primo, è in parquet essenza iroko listone cm 9x110. Il rivestimento parietale del bagno è in piastrelle di gres porcellanato cm 98 x 33 esteso per un'altezza di circa 1,30m; Il rivestimento parietale della lavanderia è in piastrelle di gres porcellanato cm 20x20 esteso per un'altezza di circa 1,30m. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di gres porcellanato effetto cotto cm 12x24 e fasce di pietra lavica della larghezza di cm 18.

Piano secondo (sottotetto)

La pavimentazione degli ambienti al piano secondo (sottotetto) è in piastrelle di gres porcellanato cm 50x13. Il rivestimento parietale è in gres porcellanato cm 30x10 ed è esteso per un'altezza di circa 1,40 m; Il rivestimento della parete del piano cottura in cucina è in mosaico di gres porcellanato. La pavimentazione degli scalini della scala interna di collegamento è in pietra. La pavimentazione dei balconi e del terrazzo è in piastrelle di gres porcellanato effetto cotto cm 12x24 e fasce di pietra lavica della larghezza di cm 18.

I soffitti dei vani sono tinteggiati con idropittura;

Le porte interne sono in mdf.

Gli infissi sono in alluminio e vetro camera con persiane.

Il portoncino di accesso è blindato.

E' presente l'impianto di riscaldamento sotto traccia con radiatori in alluminio;

L'impianto idrico a servizio di cucine e bagni è realizzato sottotraccia; L'impianto elettrico è presente e a norma.

E' presente un piccolo giardino di pertinenza dell'immobile.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l''immobile risultava occupato dagli esecutati e dalla famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti: l'immobile è pervenuto *"a* ****Omissis****, *la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili in Valverde (CT) Foglio 8 Particella 1184 Sub. 5 Particella 1184 Sub. 13 è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/2014 Numero di repertorio 13736/9163 Notaio SINA ALBERTO Sede CATANIA trascritto il 02/01/2015 nn. 139/108 da potere di* ****Omissis****

A ****Omissis****., *la quota dell'intero in piena proprietà del terreno in Valverde Foglio 8 Particella 989 è pervenuta per atto di compravendita del 30/03/2009 Numero di Repertorio 8833/5870 Notaio SPINA ALBERTO Sede CATANIA trascritto il 02/04/2009 nn. 20644/12776 da potere di* ****Omissis****

A ****Omissis****, *la quota dell'intero in piena proprietà del terreno, tra gli altri, in Valverde (CT) Foglio 8 Particella 8 era pervenuta per successione, in morte di* ****Omissis****, *deceduto il 12/10/1994 registrata il 10/04/1995 al Numero di repertorio 42/3082 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 04/03/2008 ai NN. 12173/8137 devoluta per legge*

•*N.B. Risulta trascritta in data 03/04/2009 ai nn. 20645/12777 accettazione tacita dell'eredità in morte di* ****Omissis****, *da parte degli eredi sigg.ri* ****Omissis**** *nascente da atto Notaio Spina Alberto Sede CATANIA del 30/03/2009.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 14/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Catania il 21/09/2011
  Reg. gen. 46748 - Reg. part. 6852
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio Spina Alberto
  Data: 20/09/2011
  N° repertorio: 11031
  N° raccolta: 7325
  Note: Grava su Valverde Foglio 8 Particella 989 N.B. a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 64344/6535 DEL 14/12/2012 derivante da frazionamento in quota del 10/12/2012 Notaio SPINA ALBERTO Sede CATANIA Numero di repertorio 12080/8060 Foglio 8 Particella 1184 Subalterno 5 quota n. 1 di euro 200.000,00 montante di euro 400.000,00 Foglio 8 Particella 1184 Subalterno 13

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a CATANIA il 11/10/2013
  Reg. gen. 49309 - Reg. part. 3986
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 40.000,00
  Rogante: Notaio Spina Alberto
  Data: 10/10/2013
  N° repertorio: 12773
  N° raccolta: 8512
  Note: Grava su Valverde Foglio 8 Particella 1184 Sub. 5 Particella 1184 Sub.13

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CATANIA il 22/09/2022
  Reg. gen. 42307 - Reg. part. 32435
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Grava su Valverde Foglio 8 Particella 1184 Sub. 5 Particella 1184 Sub. 13

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici, IV SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO del comune di Valverde (CT), l'immobile, visti gli atti ed i grafici del vigente Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n.263 del 04/11/1977 e successivi D.A. n. 248 del 20/12/1979 e D.A. n.130 del 30/04/1980, i cui vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione sono decaduti per gli effetti del c.3 dell'art, 9 del D.P.R. 08/06/2001 n°327 recepito nella Regione Siciliana dall'art. 16 della L.R. 12/07/2011 n.12, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade in zona territoriale omogenea "C1" zona semintensiva o di espansione (art 73 del Regolamento Edilizio - cfr allegato n°05).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle indagini effettuate presso gli uffici tecnici, IV SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO del comune di Valverde (CT) sono stati rilevati agli atti i seguenti provvedimenti: - Concessione per l'esecuzione di attività edilizia" n.27/2006 rilasciata dal Comune di Valverde – V° Settore in data 3 Marzo 2010;
- Concessione edilizia in variante assentita, ai sensi dell'art.2 co. 6 della L.R. 17/94 in data 26 ottobre 2012 – protocollo N. 12258;
- Autorizzazione di abitabilità ed agibilità rilasciata il 25 giugno 2014.

L'immobile in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e agli elaborati grafici del sopracitato progetto di variante approvato (cfr allegato n°05).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come dichiarato dagli esecutati le spese condominiali ammontano a circa 10,00 euro mensili.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valverde (CT) - Via Guglielmo Marconi n°40, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte procedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2°comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 22/07/2022 ai nn.42307/32435, a favore della ****Omissis****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 12.08.2022, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno in capo agli esecutati).

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****
- ****Omissis****

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

- ****Omissis****
- ****Omissis****

CONFINI

L'immobile confina a nord e a sud con altre unità immobiliari afferenti alla stessa unità edilizia di proprietà di altre ditte non meglio identificate, a ovest con terrapieno e a est con scivola di accesso carrabile (cfr allegato n°03 e n°04).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	43,00 mq	47,00 mq	0,5	23,50 mq	2,70 m	S1

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

Totale superficie convenzionale:	**23,50 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**23,50 mq**	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	8	1184	13		C6	8	45,00 mq	51,00 mq	127,82 €	S1	

PATTI

Alla data del sopralluogo l''immobile risultava occupato dagli esecutati e dalla famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari quali il cancello di accesso carrabile e la scivola di accesso al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità edilizia all'interno della quale è presente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale presenta una struttura portante in cemento armato e tamponatura realizzata a cassetta con interposta camera d'aria; il tetto è a spioventi con copertura in tegole portoghesi. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato cm30x40, l'impianto elettrico è presente; l'altezza interna è di m2,70.L'apertura di ingresso è costituita da una porta basculante in lamiera.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati e dalla famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti: l'immobile è pervenuto *"a* ****Omissis****, *la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili in Valverde (CT) Foglio 8 Particella 1184 Sub. 5 Particella 1184 Sub. 13 è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/2014 Numero di repertorio 13736/9163 Notaio SINA ALBERTO Sede CATANIA trascritto il 02/01/2015 nn. 139/108 da potere di* ****Omissis****

A ****Omissis****., *la quota dell'intero in piena proprietà del terreno in Valverde Foglio 8 Particella 989 è pervenuta per atto di compravendita del 30/03/2009 Numero di Repertorio 8833/5870 Notaio SPINA ALBERTO Sede CATANIA trascritto il 02/04/2009 nn. 20644/12776 da potere di* ****Omissis****

A ****Omissis****, *la quota dell'intero in piena proprietà del terreno, tra gli altri, in Valverde (CT) Foglio 8 Particella 8 era pervenuta per successione, in morte di* ****Omissis****, *deceduto il 12/10/1994 registrata il 10/04/1995 al Numero di repertorio 42/3082 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 04/03/2008 ai NN. 12173/8137 devoluta per legge*

•*N.B. Risulta trascritta in data 03/04/2009 ai nn. 20645/12777 accettazione tacita dell'eredità in morte di* ****Omissis****, *da parte degli eredi sigg.ri* ****Omissis**** *nascente da atto Notaio Spina Alberto Sede CATANIA del 30/03/2009.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 14/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Catania il 21/09/2011
  Reg. gen. 46748 - Reg. part. 6852
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio Spina Alberto
  Data: 20/09/2011
  N° repertorio: 11031
  N° raccolta: 7325
  Note: Grava su Valverde Foglio 8 Particella 989 N.B. a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 64344/6535 DEL 14/12/2012 derivante da frazionamento in quota del 10/12/2012 Notaio SPINA ALBERTO Sede CATANIA Numero di repertorio 12080/8060 Foglio 8 Particella 1184 Subalterno 5 quota n. 1 di euro 200.000,00 montante di euro 400.000,00 Foglio 8 Particella 1184 Subalterno 13
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a CATANIA il 11/10/2013

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

Reg. gen. 49309 - Reg. part. 3986
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Spina Alberto
Data: 10/10/2013
N° repertorio: 12773
N° raccolta: 8512
Note: Grava su Valverde Foglio 8 Particella 1184 Sub. 5 Particella 1184 Sub.13

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CATANIA il 22/09/2022
Reg. gen. 42307 - Reg. part. 32435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su Valverde Foglio 8 Particella 1184 Sub. 5 Particella 1184 Sub. 13

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici, IV SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO del comune di Valverde (CT), l'immobile, visti gli atti ed i grafici del vigente Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n.263 del 04/11/1977 e successivi D.A. n. 248 del 20/12/1979 e D.A. n.130 del 30/04/1980, i cui vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione sono decaduti per gli effetti del c.3 dell'art, 9 del D.P.R. 08/06/2001 n°327 recepito nella Regione Siciliana dall'art. 16 della L.R. 12/07/2011 n.12, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade in zona territoriale omogenea "C1" zona semintensiva o di espansione (art 73 del Regolamento Edilizio - cfr allegato n°05).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle indagini effettuate presso gli uffici tecnici, IV SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO del comune di Valverde (CT) sono stati rilevati agli atti i seguenti provvedimenti: - Concessione per l'esecuzione di attività edilizia" n.27/2006 rilasciata dal Comune di Valverde – V° Settore in data 3 Marzo 2010;
- Concessione edilizia in variante assentita, ai sensi dell'art.2 co. 6 della L.R. 17/94 in data 26 ottobre 2012 – protocollo N. 12258;
- Autorizzazione di abitabilità ed agibilità rilasciata il 25 giugno 2014.
L'immobile in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e agli elaborati grafici del sopracitato progetto di variante approvato (cfr allegato n°05).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dagli esecutati le spese condominiali ammontano a circa 10,00 euro mensili.

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

La scrivente, pur rilevando che il garage è in collegamento con l'abitazione tramite scala esterna di accesso di pertinenza di quest'ultima, situata al piano terra, a cui si accede tramite giardino di pertinenza dell'abitazione stessa, vista la presenza dell'accesso carrabile indipendente attraverso scivola comune dal civico n° 40 della via Guglielmo Marconi, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valverde (CT) - Via Guglielmo Marconi 42, piano S1-T-1°-2°

Trattasi di una abitazione su più livelli di proprietà dei sig.ri ****Omissis****, costituita da un piano seminterrato (corpo scala di accesso al vano garage di pertinenza), un piano terra (piccolo giardino antistante la facciata principale), un piano primo e un piano secondo (sottotetto), con accesso dal civico n°42 della via Guglielmo Marconi, attraverso un camminamento pedonale comune. L'abitazione, composta al piano terra da giardino di pertinenza e scala esterna (di accesso al piano primo e al piano seminterrato dei garage) - al piano primo da vano ingresso/soggiorno, tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, tre balconi e scala interna di accesso al piano secondo (sottotetto) - al piano soprastante da un ampio vano cucina/soggiorno, un bagno, un balcone che si affaccia sul retro e un ampio terrazzo, si sviluppa all'interno di una unità edilizia comprendente più abitazioni della stessa tipologia costruita con progetto approvato con – "Concessione per l'esecuzione di attività edilizia" n.27/2006 rilasciata dal Comune di Valverde – V° Settore in data 3 Marzo 2010 e Concessione edilizia in variante assentita, ai sensi dell'art.2 co. 6 della L.R. 17/94 in data 26 ottobre 2012; l'unità immobiliare prospetta sul giardino di pertinenza con la facciata principale e su corsia di manovra di accesso ai garage con la facciata interna, l'accesso avviene ad sud da cancello pedonale al civico n° 42; l'accesso al piano seminterrato dei garage avviene sempre da sud, da cancello carrabile, attraverso scivola condominiale dal civico n° 40 di via Guglielmo Marconi n°40 (cfr allegato n° 01 foto da n. 1 a n.23).

Abitazione di vani utili 6,5, categoria catastale "A/2 Abitazioni di tipo civile" composta da un piano terra, un piano primo e un piano secondo sottotetto – al piano terra: un giardino di pertinenza e il corpo scala esterno di accesso al piano primo - al piano primo: un vano ingresso-soggiorno + tre camere + bagno + lavanderia + tre balconi + scala interna di accesso al piano soprastante – al piano secondo (sottotetto): un grande vano soggiorno-cucina + bagno + balcone + sottotetto + ampio terrazzo. La superficie utile del piano primo al netto dei muri è pari a mq. 90,00, la superficie utile del piano secondo (sottotetto) è pari a 44,54 mq, la superficie utile dei balconi è di circa 24,00 mq, la superficie utile del terrazzo è pari a 44,00 mq; la superficie utile del giardino di pertinenza è di 24,00 mq, La superficie commerciale dell'intero immobile è pari a 201,10 mq (cfr allegati n° 03 e n° 04).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1184, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 228.660,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico –amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI – secondo semestre anno 2023) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili residenziali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore

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

di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1200,00 euro al mq.
Essendo la superficie commerciale totale mq 201,10, si avrà:
mq 201,10 x €/mq 1200,00 = € 241.320,00 (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 900,00 per l'unità immobiliare in oggetto, alle attuali condizioni, si ha un reddito annuo lordo di:
€ 900,00 x 12 mesi = € 10.800,00
Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :
€ 10.800,00 – 30 % = € 7.560,00
Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di:
€ 7.560,00 / 0,035 = € 216.000,00 (valore A2)
Dalla media dei due valori si ottiene:
½ (valore A1 + valore A2) = ½ (€ 241.320,00 + € 216.000,00) = € 228.660,00

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha € 228.660,00 - 15%= € 194.361,00

IL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN RELAZIONE ALLA RELATIVA APPETIBILITÀ COMMERCIALE È PARI AD € 194.000,00 (CIFRA TONDA)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valverde (CT) - Via Guglielmo Marconi n°40, piano S1

Trattasi di una unità immobiliare adibita a garage di proprietà dei sig.ri ****Omissis****, sita al piano seminterrato di uno stabile condominiale situato in via Guglielmo Marconi n°40 la cui costruzione risale al 2006, costituito da tre elevazioni fuori terra, con accesso dalla via Guglielmo Marconi n°42.

Il garage è costituito da un vano rettangolare allungato, al quale si accede dal lato corto; l'accesso carrabile e pedonale al box avviene dal cancello al n. 40 di via Guglielmo Marconi, tramite scivola che immette nella corsia del piano seminterrato dove sono situati i garage. L'accesso pedonale avviene anche dal corpo scala privato, attraverso giardino di pertinenza dell'unità immobiliare soprastante censita al Catasto Fabbricati al foglio n°8, particella 1184 sub,5 .

Garage al piano seminterrato di un vano, categoria catastale C/6. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq 43,00. La superficie commerciale del garage è pari a mq 23,50 (cfr allegati n° 03 e n° 04).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1184, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.100,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico –amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia

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

del Territorio (OMI – secondo semestre anno 2023) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili residenziali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1200,00 euro al mq.
Essendo la superficie commerciale totale mq 23,50, si avrà:
mq 23,50 x €/mq 1200,00 = € 28.200,00 (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 150,00 per l'unità immobiliare in oggetto, alle attuali condizioni, si ha un reddito annuo lordo di:
€ 150,00 x 12 mesi = € 1.800,00
Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :
€ 1.800,00 – 30 % = € 1.260,00
Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di:
€ 1.260,00/ 0,035 = € 36.000,00 (valore A2)
Dalla media dei due valori si ottiene:
½ (valore A1 + valore A2) = ½ (€ 28.200,00 + € 36.000,00) = € 32.100,00

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha € 32.100,00 - 15%= € 27.285,00

IL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN RELAZIONE ALLA RELATIVA APPETIBILITÀ COMMERCIALE È PARI AD € 27.000,00 (CIFRA TONDA)

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.

Catania, li 15/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gambera Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A01 Documentazione fotografica
- ✓ A02 Verbale di sopralluogo
- ✓ A03 Documentazione catastale
- ✓ A04 Rilievi planimetrici con indicazione delle superfici commerciali
- ✓ A05 Documentazione urbanistica riguardante gli immobili
- ✓ A06 Documentazione ipocatastale riguardante gli immobili
- ✓ A07 Comunicazioni alle parti interessate
- ✓ A08 Nota spese e competenze tecniche

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