



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 596/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****



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



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 596/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

In data 29/01/2025, la sottoscritta Dott. Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC imgmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Gabriello Carnazza 13, scala A, piano 2



DESCRIZIONE



L'appartamento si trova al piano secondo della Scala A di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra dei primi anni '60 realizzato in Via **** Omissis **** angolo Via **** Omissis ****. Dal civico **** Omissis **** di Via **** Omissis **** si accede ad un androne coperto e ad un cortile interno. La scala A in muratura di accesso ai piani, dotata di ascensore, si trova sulla destra entrando dal portone di ingresso e percorrendo l'androne.

L'appartamento ha uno sviluppo lineare parallelo alla Via **** Omissis ****: è composto da tre locali principali che si affacciano su Via **** Omissis ****, ciascuno dotato di balcone scoperto indipendente, due locali che si affacciano sul retrostante cortile interno, collegati a unico balcone scoperto, e due locali che si affacciano sul retrostante cortile interno con finestra e porta finestra. I locali accessori sono rappresentati da: un ampio locale ingresso, un ampio corridoio-disimpegno di accesso ai vari locali e un locale bagno cieco.

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima era destinato a studio tecnico, che presenta un locale con punto utenza acqua, denominato dall'Esperto Stimatore 'Ex Cucina'.

Sul balcone scoperto che si affaccia sul cortile interno è presente un locale lavanderia con punto acqua dotato di porta e con altezza massima di 2,43m. L'altezza utile di tutti i locali è pari a 3,35m.

Ristrutturato dal Debitore per destinarlo a studio tecnico, l'immobile, in uso allo stesso, versa in un discreto stato di conservazione. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldaacqua elettrico posizionato su parete esterna che si affaccia sul cortile interno. E' presente impianto citofonico.

L'immobile ricade in centro storico Zona Territoriale Omogenea "A" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 10 delle Norme di Attuazione, nell'isolato 465 ed è classificato come Palazzetto (Edilizia Qualificata Speciale). L'edificio in cui ricade l'appartamento è stato realizzato con:

- provvedimento n. 1578 del 11.10.1961 per la costruzione di **** Omissis **** pratica edilizia 236/961 (Allegato 7.6),
- provvedimento n. 818 del 09.06.1962 in variante pratica edilizia 783/961 come da progetto originario esaminato dalla Commissione Edilizia in data 13.08.1961 (Allegato 7.7).

Non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto occorre regolarizzare le difformità riscontrate per: la presenza del locale lavanderia sul balcone che si affaccia sul cortile interno e la diversa distribuzione interna degli ambienti (si vedano i paragrafi Regolarità Edilizia e Normativa Urbanistica).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'Esperto Stimatore ha effettuato l'accesso in data 24.02.2025 in presenza dell'Esecutato nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e residente in **** Omissis **** Via **** Omissis ****. L'Esperto ha redatto verbale di sopralluogo (Allegato 6).

Si allega documentazione fotografica interna e esterna. Si risponde al quesito v. del mandato del G.E.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Gabriello Carnazza 13, scala A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

L'immobile confina:

- a Nord con scala comune di accesso ai piani e con appartamento posto al piano secondo e di cui al Sub 16 di proprietà di terzi,
- a Sud con appartamento di proprietà di terzi facente parte dell'edificio adiacente ricadente sul Fg 69 Part 15105,
- a Ovest con area libera su corte annessa al fabbricato,
- a Est con area libera su Via **** Omissis ****.

Inferiormente e superiormente per tutta la sua estensione con gli appartamento posti rispettivamente al piano primo e al piano terzo.

Si risponde al quesito a. del mandato.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	7,20 mq	8,78 mq	1	8,78 mq	3,35 m	2
Primo locale su cortile interno	12,43 mq	15,16 mq	1	15,16 mq	3,35 m	2
Primo locale su via Carnazza	15,89 mq	19,39 mq	1	19,39 mq	3,35 m	2
Corridoio-disimpegno	6,83 mq	8,34 mq	1	8,34 mq	3,35 m	2
Locale centrale su Via Carnazza	19,47 mq	23,75 mq	1	23,75 mq	3,35 m	2
Locale ex cucina su cortile interno	11,51 mq	13,81 mq	1	13,81 mq	3,35 m	2
Bagno	6,26 mq	7,51 mq	1	7,51 mq	3,35 m	2
Locale archivio attiguo al bagno	9,14 mq	11,15 mq	1	11,15 mq	3,35 m	2
Locale Sud-Ovest su cortile interno	14,11 mq	17,21 mq	1	17,21 mq	3,35 m	2
Locale Sud-Est su Via Carnazza	32,75 mq	39,96 mq	1	39,96 mq	3,35 m	2
Balconi scoperti su Via Carnazza	6,19 mq	6,19 mq	0,25	1,55 mq	3,35 m	2
Balcone scoperto su cortile interno	4,87 mq	4,87 mq	0,25	1,22 mq	3,35 m	2
Locale tecnico su balcone cortile interno	0,95 mq	0,95 mq	0,90	0,85 mq	2,36 m	2
Totale superficie convenzionale:				168,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Esperto Stimatore ha chiesto e ottenuto di ricevere schema planimetrico come da stato dei luoghi redatto dall'Esecutato. Tale schema è conforme ai luoghi visionati in data 24.02.2025 in sede di sopralluogo e si riporta all'interno del Rapporto di Valutazione. L'Esperto Stimatore ha aggiunto allo schema fornito i soli nomi dei diversi ambienti per renderla ancora più intellegibile.

Si risponde ai quesiti g. e s. del mandato del G.E.

Inoltre ha acquisito la planimetria catastale dell'immobile: Allegato PL Planimetria Fg 39 Part 12464 Sub 17. Allega infine pianta fornita dall'Esecutato in sede di operazioni peritali, Allegato 15 Pianta Appartamento, che è stata redatta dopo i lavori di ristrutturazione interna che hanno interessato l'immobile oggetto di stima e che, come dichiarato all'Esperto, si sono conclusi nel 2003 a cura dell'Esecutato. Lo stesso ha dichiarato all'Esperto di aver presentato presso il Comune di Catania nel periodo 2002-2003 relazione asseverata ex art 9 L.R. 37/85 (opere interne).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	12464	17	1	A2	5	8	169 mq	1074,23 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli ambienti, più precisamente:

1. le pareti interne del locale ripostiglio (denominato RIP. in planimetria), posto in fondo al corridoio cieco di servizio agli ambienti dell'appartamento, sono state eliminate ampliando la superficie del vano sud-est che si affaccia su Via Carnazza;
2. il locale denominato CUCINA in planimetria è stato ampliato in quanto sono state eliminate le pareti interne confinanti con l'attiguo locale denominato BAGNO in planimetria;
3. la finestra del locale denominato BAGNO in planimetria è stata chiusa e nel vano è oggi presente uno scaldaacqua elettrico a servizio di un locale tecnico che è stato realizzato sul balcone scoperto ovest che si affaccia sul cortile interno;
4. il locale bagno è stato ampliato e il suo accesso avviene da porta sul corridoio.

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

Allegato: PL-Planimetria Fg 69 Part 12464 Sub 17 estratta dall'Agenzia del Territorio.

Per rispondere al quesito g. del mandato del G.E., si produce in allegato (Allegato 15) pianta fornita all'Esperto Stimatore dall'Esecutato durante le operazioni peritali del 24.02.2025.

Sulle Parti Comuni si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza (Allegato AV Compravendita del 04.10.2001 Notaio C. Portale rep 10667 racc 2680) all'articolo 4: "Quanto in oggetto viene compravenduto a corpo, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti, parti comuni del fabbricato, pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni; nello stato di fatto e condizioni giuridica in cui la porzione compravenduta attualmente si trova e così come dalla parte venditrice [**** Omissis ****] si possiede e si ha diritto di possedere in virtù dei già citati titoli di provenienza, ai quali si fa in tutto pieno ed espresso riferimento" [Compravendita del 17.07.2001 Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis **** e Compravendita del 17.07.2001 Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****].

L'Esperto ha prodotto e allega le due compravendite:

All 10.2 Provenienza - Compravendita del 17.07.2001 Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

All 10.3 Provenienza - Compravendita del 17.07.2001 Notaio **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da alcuno dei suddetti titoli. Si risponde al quesito o. del mandato del G.E.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato nei primi anni '60. Ha struttura in calcestruzzo armato e muri esterni in mattoni pieni e forati. I solai sono stati realizzati in latero-cemento. Si affaccia sulle vie **** Omissis **** e **** Omissis **** e internamente su di un cortile di accesso alle varie scale.

Il fabbricato è in buone condizioni di conservazione, così come anche la scala comune di accesso, Scala A, ai sei appartamento dislocati sui tre piani di elevazione. Il pozzo scala è occupato da un impianto ascensore funzionante.

L'appartamento versa in un discreto stato di conservazione. La pavimentazione è di buona fattura e risulta danneggiata in alcuni punti di diversi ambienti. In tutti i locali è stata posta in opera al di sopra della precedente pavimentazione.

Tutti gli ambienti sono rifiniti e tinteggiati ad eccezione del locale bagno che presenta rivestimenti in ceramica sulle pareti verticali.

I pavimenti dei balconi scoperti su **** Omissis **** sono in buone condizioni di conservazione, così come le ringhiere di protezione. E anche i pavimenti del balcone scoperto che si affaccia sul cortile interno, la cui ringhiera di protezione è in buone condizioni di conservazione.

Gli infissi esterni dei tre locali esposti a Est su Via **** Omissis **** sono in alluminio di colore marrone, presentano doppi vetri e sono protetti da avvolgibili. Gli infissi esterni dei locali che si affacciano sul cortile interno sono della stessa tipologia dei primi, ma non presentano avvolgibili.

Nel locale bagno vi sono tutti i sanitari: piatto doccia, WC, bidet e lavabo e si presenta cieco. L'attiguo locale lato nord, che la sottoscritta ha denominato 'Ex Cucina', presenta punto acqua perché originariamente destinato a

Tutti i locali presentano stessa altezza utile pari a 3,35m.

Non è presente impianto di riscaldamento sottottraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico posizionato sul balcone scoperto su cortile interno nel locale lavanderia, in una nicchia che originariamente era la finestra del locale bagno (foto FO-18).

L'impianto fognario, realizzato con pozzo disperdente e che presenta botola di ispezione nel cortile interno, che serve l'intero fabbricato di cui al titolo autorizzativo n. 1578 del 11.10.1961, è stato regolarizzato ex art 38 L.R. 27/86 in data 31.12.1986 con Prot. 6129.

L'impianto citofonico è funzionante, ed è presente nell'ingresso di Via **** Omissis ****.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato che lo ha destinato a studio tecnico. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Carmela Portale##	04/10/2001	10667	2680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	09/10/2001	36864	27991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	15/10/2001	10424	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Catania il 08/11/2007
Reg. gen. 74247 - Reg. part. 19831

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Carmela Portale

Data: 29/10/2007

N° repertorio: 39762

N° raccolta: 6449

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Catania il 05/08/2016
Reg. gen. 31399 - Reg. part. 3816

Quota: 1/1

Importo: € 5.175,72

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.854,18

Rogante: Tribunale di Catania

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 4469

Note: Questa formalità a carico dell'Esecutato è oltre che per - i diritti 1/1 di piena proprietà sul bene oggetto di stima: CF di Catania Fg 69 Part 12464 Sub 17, anche per - i diritti 50/100 di piena proprietà sui seguenti beni: CF di Catania Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** CT di Catania Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** CT di Catania Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** CT di Catania Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** CT di Catania Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** CT di Catania Fg **** Omissis **** Part **** Omissis ****.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 17/11/2022

Reg. gen. 52274 - Reg. part. 40069

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Allegato 14: Elenco Note Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

Ha inoltre accertato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e ha appurato che vi è corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto indicato nella relativa nota. Si risponde ai quesiti b. e f. del mandato del Giudice.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è conforme sotto il profilo urbanistico.

L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come centro storico zona A "Edilizia di Base" qualificata Speciale Palazzetti del vigente strumento urbanistico approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 10 delle Norme di Attuazione, ricade nell'isolato 465 con immobili destinati ad uso residenziale. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio in cui ricade l'appartamento è stato realizzato con:

- provvedimento n. 1578 del 11.10.1961 rilasciato a **** Omissis **** per la costruzione di **** Omissis **** pratica edilizia 236/961 (Allegato 7.6),

- provvedimento n. 818 del 09.06.1962 in variante rilasciato a **** Omissis **** pratica edilizia 783/961, come da progetto originario esaminato dalla Commissione Edilizia in data 13.08.1961 (Allegato 7.7).

Licenza del 09.11.1962 rilasciata dalla Prefettura di Catania a **** Omissis ****.

L'Esperto in data 19.05.2025 ha fatto istanza web al Comune di Catania, protocollo n. 235979, di rilascio copia dell'autorizzazione all'abitabilità ad oggi, 27.05.2025, non ancora esitata. Tale autorizzazione è però superata in quanto gli impianti idrico, elettrico, citofonico, etc... hanno subito delle modifiche rispetto agli impianti originari e occorrerà pertanto presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità parziale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al provvedimento autorizzativo, come l'Esperto ha potuto appurare visionando le pratiche edilizie 236/961 (Allegato 7.3) e 783/961 (Allegato 7.4) che hanno portato al rilascio del provvedimento n. 1578 e del provvedimento in variante n. 818.

Pertanto l'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio. Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate ex art. 36 DPR 308.01 attraverso la presentazione di una CILA Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva e presentazione di DOCFA per l'aggiornamento planimetrico. Gli interventi interessano il locale bagno: 1. si dovrà ripristinare la finestra di pertinenza del locale bagno, che si affaccia sul cortile interno, attraverso l'eliminazione della nicchia in cui attualmente è installato lo scaldaacqua elettrico, e inoltre 2. si dovrà realizzare l'ampliamento del locale bagno in direzione Nord affinché questo abbia la propria apertura esterna su cortile interno (finestra da ripristinare di cui al punto 1.).

I costi sono indicati nel paragrafo Stima/Formazione Lotti voce Deprezzamenti. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 952,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 690,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dai dati forniti all'Esperto Stimatore si evince che il totale dovuto è pari a 3.088 €, così distribuiti:

Anno 2020: € 1.200

Anno 2021: € 722

Anno 2023: € 476

Anno 2024: € 452

I trimestre anno 2025: € 238

Pertanto il totale spese per l'anno in corso e il precedente ammonta a 690€ (452€ + 238€). Non sono state deliberate spese straordinarie. Si risponde al quesiti m., p. e s. del mandato del G.E.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Gabriello Carnazza 13, scala A, piano 2
L'appartamento si trova al piano secondo della Scala A di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra dei primi anni '60 realizzato in Via **** Omissis **** angolo Via **** Omissis ****. Dal civico **** Omissis **** di Via **** Omissis **** si accede ad un androne coperto e ad un cortile interno. La scala A in muratura di accesso ai piani, dotata di ascensore, si trova sulla destra entrando dal portone di ingresso e percorrendo l'androne. L'appartamento ha uno sviluppo lineare parallelo alla Via **** Omissis ****: è composto da tre locali principali che si affacciano su Via **** Omissis ****, ciascuno dotato di balcone scoperto indipendente, due locali che si affacciano sul retrostante cortile interno, collegati a unico balcone scoperto, e due locali che si affacciano sul retrostante cortile interno con finestra e porta finestra. I locali accessori sono rappresentati da: un ampio locale ingresso, un ampio corridoio-disimpegno di accesso ai vari locali e un locale bagno cieco. Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima era destinato a studio tecnico, che presenta un locale con punto utenza acqua, denominato dall'Esperto Stimatore 'Ex Cucina'. Sul balcone scoperto che si affaccia sul cortile interno è presente un locale lavanderia con punto acqua dotato di porta e con altezza massima di 2,43m. L'altezza utile di tutti i locali è pari a 3,35m. Ristrutturato dal Debitore per destinarlo a studio tecnico, l'immobile, in uso allo stesso, versa in un discreto stato di conservazione. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldaacqua elettrico posizionato su parete esterna che si affaccia sul cortile interno. E' presente impianto citofonico. L'immobile ricade in centro storico Zona Territoriale Omogenea "A" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 10 delle Norme di Attuazione, nell'isolato 465 ed è classificato come Palazzetto (Edilizia Qualificata Speciale). L'edificio in cui ricade l'appartamento è stato realizzato con: - provvedimento n. 1578 del 11.10.1961 per la costruzione di **** Omissis **** pratica edilizia 236/961 (Allegato 7.6), - provvedimento n. 818 del 09.06.1962 in variante pratica edilizia 783/961 come da progetto originario esaminato dalla Commissione Edilizia in data 13.08.1961 (Allegato 7.7). Non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto occorre regolarizzare le difformità riscontrate per: la presenza del locale lavanderia sul balcone che si affaccia sul cortile interno e la diversa distribuzione interna degli ambienti (si vedano i paragrafi Regolarità Edilizia e Normativa Urbanistica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 12464, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 185.548,00

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

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

L'Esperto Stimatore ha inteso valutare l'immobile come abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2) e non come ufficio. 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. 17.517 immobili tutti ricadenti nell'intero foglio catastale 69 che interessa l'intera area urbana di Catania da Nord a Sud.

Di questi nel periodo dal 06.04.2025 al 08.05.2025 n. 66 risultavano essere potenziali compravendite.

E di queste ultime n. 12 risultavano avere una probabilità pari a +8 (in una scala da -10 a +10) di essere state oggetto di transazione.

Il periodo di riferimento della ricerca delle potenziali compravendite è così ristretto per l'elevato numero di immobili di categoria A/2 presenti nel foglio catastale 69 (n. 17.517). L'Esperto ha condotto due ricerche: una prima ha analizzato le potenziali compravendite dal 08.05.2025 indietro fino al 20.04.2025 ed una seconda dal 19.04.2025 fino al 06.04.2025, individuando, come detto, n. 12 immobili potenzialmente compravenduti.

Tra le 12 potenziali compravendite sono state selezionate quelle relative a immobili con simile consistenza (consistenza del Subject 169mq e rendita catastale del Subject 1.074,23 €) e con simili caratteristiche estrinseche (epoca di realizzazione e tipologia di fabbricato) e nelle vicinanze del Subject (indirizzo del Subject Via **** Omissis ****).

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

Allegato 9.2 Compravendita Comparabile A

Allegato 12 Compravendita Comparabile B

Seguono i dati dei due immobili comparabili:

COMPARABILE A compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis ****, appartamento al piano 2, censito al CF di Catania al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 8,5 rendita catastale 1.141,37 € della consistenza totale di 163mq e escluso aree scoperte di 162mq, Via **** Omissis **** prezzo di vendita 130.000 €;

COMPARABILE B compravendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis ****, appartamento al piano 3 censito al CF di Catania al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 7 rendita catastale 939,95 € della consistenza totale di 120mq e escluso aree scoperte di 118mq, Via **** Omissis **** prezzo di vendita 135.000 €.

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

Allegato 9.3 Planimetria Comparabile A

Allegato 12.1 Planimetria Comparabile B

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

Da tale valore l'Esperto estrapolerà il valore unitario in €/mq, che applicherà alla superficie convenzionale dell'appartamento (168,68mq).

Fase 1. CREAZIONE TABELLA DEI DATI

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

1. Tabella Dati

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject S
	Unità A	Unità B	
Prezzo totale PRZ (euro)	130'000	135'000	
Data DAT (mesi)	1	1	
Superficie SUP (mq)	110,19	113,36	165,41
Balconi BAL (mq)	3,20	7,04	12,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
SOTTOTETTO con 1,62m<h<2,52m (mq)	40,92	0,00	0,00
BOX/GARAGE (mq)	0,00	0,00	0,00
VERANDA (mq)	0,00	5,52	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	3	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	0	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	1
Livello del piano LIV (n)	2	3	2
Stato manut est. STMe (n)	4	3	4
Stato manut int. STMi (n)	4	3	4
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	0

Riporta, per completezza di informazioni, la classificazione dello stato di manutenzione e conservazione.

Buono (5): l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Discreto (4): l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Sufficiente (3): l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria

Mediocre (2): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

Scarso (1): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale.

Dall'analisi degli APE - Attestazioni di Prestazione Energetica - allegati agli atti di compravendita dei comparabili e dalla lettura degli stessi atti e dall'analisi delle rispettive planimetrie, l'Esperto:

1. Ha reputato 4 (Discreto) lo stato di manutenzione esterna del Subject, 4 (Discreto) quello del Comparabile A e 3 (Sufficiente) quello del Comparabile 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, 4 (Discreto) quello del Comparabile A e 3 (Sufficiente) quello del Comparabile B, come indicati nella Tabella Dati alla riga 'Stato manut est. STMi (n)'.

Inoltre ha individuato in € 4.000 il costo necessario per la realizzazione di un locale bagno e in € 3.000 l'installazione di n. 3 condizionatori (da installarsi nel Comparabile A).

Fase 2. DETERMINAZIONE PARAMETRI PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

Segue la Tabella degli Indici Mercantili:

2. Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,04326
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(SOTT con 1,62m <h<2,52m) p(sup)<="" td=""><td>0,300</td></h<2,52m)>	0,300
p(BOX/GARAGE)/p(SUP)	0,500
p(VERANDA)/p(SUP)	0,900
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	1'500,000
Costo intervento manut int. (euro)	4'500,000

Il valore 0,04326 relativo al campo p(DAT)/PRZ(annuale) preso a riferimento è stato calcolato a partire dal saggio lordo di capitalizzazione, determinato col metodo della ricerca remota. Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona urbana in cui ricade il Subject (zona Semicentrale C1) e per la zona limitrofa (zona Centrale B2), 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 C1 Semicentrale Province-Veneto, Leopoldi, Asiago-Messina, Jonio-Libertà, Italia-Verga-Trento-Pascoli-Giuffrida, Pasubio-Pola-Sella: valore unitario min 1.250 €/mq max 1.850 €/mq, canoni min 4,7 €/mq/mese max 7 €/mq/mese

-Zona B2 Centrale Villa Bellini, P.zza Roma, Etnea, Largo Paisiello, XX Settembre, P. Stesicoro: valore unitario min 1.300 €/mq max 1.900 €/mq, canoni min 4,5 €/mq/mese max 6,7 €/mq/mese Addivenendo al valore 4,326% $[(7*12+6,7*12)/(1.850+1.900)]$.

Allegato 13: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari C1

Allegato 13.1: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari B2

Inoltre l'Esperto ha individuato in € 1.500 gli interventi di manutenzione ordinaria interessanti i due balconi scoperti su Via **** Omissis **** del Comparabile B, riga 'Costo intervento manut est.' e in € 4.500 i costi di installazione di impianto di riscaldamento del Comparabile B, riga 'Costo intervento manut int.'.

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)	-468,68	-486,71
p(SUP) (euro/mq)	1'054,63	1'054,63
p(BAL) (euro/mq)	263,66	263,66
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	527,31	527,31
p(SOTTOTETTO con 1,62m<h<2,52m)/p(SUP) (euro/mq)	316,39	316,39
p(BOX/GARAGE)/p(SUP) (euro/mq)	527,31	527,31
p(SOTTOTETTO con h<1,62m)/p(SUP) (euro/mq)	949,16	949,16
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	4'000,00	4'000,00
p(RIA) (euro)	0,00	0,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	3'000,00	3'000,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1'300,00	1'336,63
p(STMe) (euro)	1'500,00	1'500,00
p(STMi) (euro)	4'500,00	4'500,00
Classe Energetica CEN (euro)	0,00	0,00

Nella tabella che segue, la tabella di Valutazione, sono riportati i valori corretti di ogni comparabile:

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	130'000,00	135'000,00
DAT (euro)	468,68	486,71
SUP (euro)	58'233,52	54'888,24
BAL (euro)	2'320,18	1'307,74
TER (euro)	0,00	0,00
SOTTOTETTO con 1,62m<h<2,52m (euro)	-12'946,59	0,00
BOX/GARAGE (euro)	0,00	0,00
VERANDA (euro)	0,00	-5'239,38
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	-8'000,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	3'000,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-1'336,63
STMe (euro)	0,00	1'500,00
STMi (euro)	0,00	4'500,00
Classe Energetica CEN (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	173'075,79	191'106,67



La verifica ha dato come risultato una divergenza percentuale di 10,42 % tra i valori commerciali corretti dei due comparabili, che l'Esperto ritiene accettabile per via delle caratteristiche intrinseche degli immobili individuati (entrambi certamente ristrutturati e con dimensione degli ambienti ed esposizione simili a quelli del Subject).

PREZZI CORRETTI	173'075,79	191'106,67
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 183'000,00	

Pertanto ritiene positiva la verifica e addiavene ad un valore di stima calcolato di € 183.000, cui corrisponde un valore unitario di 1.084,89 €/mq [€ 183.000/(168,68mq)], dicasi 1.100 €/mq.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - Via Gabriello Carnazza 13, scala A, piano 2	168,68 mq	1.100,00 €/mq	€ 185.548,00	100,00%	€ 185.548,00
Valore di stima:					€ 185.548,00

Valore di stima: € 185.548,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA Tardiva)	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (DOCFA per aggiornamento planimetrico)	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (SCA Tardiva)	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia: 15% di (€ 185.548 - € 1.500 - € 600 - € 5.000)	26767,20	€

Valore finale di stima: € 150.000,00

Al valore di stima determinato con il metodo MCA, di € 185.548, l'Esperto sottrae i costi di regolarizzazione, sotto dettagliati, ottenendo un valore di € 178.448 (€ 185.548 - € 7.100).

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 € 151.680 (€ 178.448 - 15%*€ 178.448), dicasi € 150.000. Si risponde al quesito s. del mandato del G.E.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

1. la non conformità edilizia andrà regolarizzata attraverso la presentazione di CILA Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva ex art 36 DPR 380.01 al costo di € 1.500. L'importo include:



- la presentazione della CILA tardiva per diversa distribuzione interna da parte di tecnico abilitato
- sanzione di € 1.000 per tardiva presentazione CILA
- diritti di segreteria.

2. presentazione presso l'Agenzia del Territorio della DOCFA da parte di Tecnico Abilitato per l'aggiornamento planimetrico al costo di € 600.

3. poiché infine gli impianti hanno subito delle modifiche dalla data della loro originaria realizzazione (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianti citofonico, impianto di condizionamento), è necessario procedere con la presentazione della SCA Segnalazione Certificata di Agibilità parziale presso il SUE Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ex art 24 DPR 380.01, al costo di € 5.000 che include: sanzione per tardiva presentazione SCA, certificazioni impianti appartamento, certificazioni impianti comuni (ascensore, luce scala), diritti di segreteria e onorario tecnico incaricato.

L'importo totale dei suindicati costi ammonta a € 7.100 (€ 1.500 + € 600 + € 5.000). Si risponde al quesito j. 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 27/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **All 1** PEC del 29.01.25
- ✓ OR Nomina Esperto del 28.01.2025
- ✓ **All 2** Accettazione Incarico 31.01.2025
- ✓ Planimetrie catastali - PL Planimetria Fg 39 Part 12464 Sub 17
- ✓ Visure e schede catastali - VIS Visura storica per immobile Fg 69 Part 12464 Sub 17
- ✓ **All 3** e-mail del 03.02.25 a Notaio C. Portale
- ✓ Atto di provenienza - AV Compravendita del 04.10.2001 Notaio C. Portale rep 10667 racc 2680
- ✓ **All 4** PEC del 03.02.25 a Comune di CT rich conferma residenza

✓ **All 5** Comunicazione data operazioni peritali 10.02.25

✓ **All 5.1** AVVERTENZE PER IL DEBITORE rev 21.03.2017

✓ **All 5.2** PEC del 10.02.25 a procuratori di parte

✓ **All 6** Verbale di sopralluogo 24.02.2025

✓ **All 7** e-mail del 26.02.25 a Archivio Storico

✓ **All 7.1** e-mail del 12.03.25 a Archivio Storico

✓ **All 7.2** e-mail del 24.03.25 a Archivio Storico

✓ Tavola del progetto - **All 7.3** PROGETTO 236-1961-Finocchiaro Aprile-Carnazza(vie)-Bonafede

✓ Tavola del progetto - **All 7.4** PROGETTO 783-1961-Finocchiaro Aprile-Carnazza(vie)-Bonafede

✓ **All 7.5** PROGETTO Finocchiaro Aprile-Carnazza(vie)-Fichera

✓ Concessione edilizia - **All 7.6** C.E. Provvedimento n. 1578 del 11.10.1961

✓ Concessione edilizia - **All 7.7** C.E. in Variante Provvedimento in Variante n. 818 del 09.06.1962

✓ **All 8** e-mail del 12.05.25 rich copia atto a Notaio A. Sciabica

✓ **All 9** e-mail del 12.05.2025 rich copia atto a Notaio M. L. Pappalardo

✓ **All 9.1** e-mail del 12.05.2025 del notaio con copia atto

✓ **All 9.2** Compravendita Comparabile A

✓ **All 9.3** Planimetria Comparabile A

✓ **All 10** e-mail del 13.05.25 rich copie atti a Notaio G. Lombardo

✓ **All 10.1** e-mail del 14.05.25 di notaio Lombardo

✓ **All 10.2** Provenienza - Compravendita del 17.07.2001 Notaio G. Lombardo rep 28830 racc 8834

✓ **All 10.3** Provenienza - Compravendita del 17.07.2001 Notaio G. Lombardo rep 28831 racc 8835

✓ **All 11** e-mail del 14.05.25 rich copia atto a Notaio Boscarino

✓ **All 12** Compravendita Comparabile B

✓ **All 12.1** Planimetria Comparabile B

✓ **All 13** Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari C1

✓ **All 13.1** Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari B2

✓ **All 14** Elenco Note Fg 69 Part 12464 Sub 17

✓ N° 36 Foto - **Foto del 24.02.2025 in formato jpg**

✓ **All 15** Pianta Appartamento

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Gabriello Carnazza 13, scala A, piano 2
L'appartamento si trova al piano secondo della Scala A di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra dei primi anni '60 realizzato in Via **** Omissis **** angolo Via **** Omissis ****. Dal civico **** Omissis **** di Via **** Omissis **** si accede ad un androne coperto e ad un cortile interno. La scala A in muratura di accesso ai piani, dotata di ascensore, si trova sulla destra entrando dal portone di ingresso e percorrendo l'androne. L'appartamento ha uno sviluppo lineare parallelo alla Via **** Omissis ****: è composto da tre locali principali che si affacciano su Via **** Omissis ****, ciascuno dotato di balcone scoperto indipendente, due locali che si affacciano sul retrostante cortile interno, collegati a unico balcone scoperto, e due locali che si affacciano sul retrostante cortile interno con finestra e porta finestra. I locali accessori sono rappresentati da: un ampio locale ingresso, un ampio corridoio-disimpegno di accesso ai vari locali e un locale bagno cieco. Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima era destinato a studio tecnico, che presenta un locale con punto utenza acqua, denominato dall'Esperto Stimatore 'Ex Cucina'. Sul balcone scoperto che si affaccia sul cortile interno è presente un locale lavanderia con punto acqua dotato di porta e con altezza massima di 2,43m. L'altezza utile di tutti i locali è pari a 3,35m. Ristrutturato dal Debitore per destinarlo a studio tecnico, l'immobile, in uso allo stesso, versa in un discreto stato di conservazione. Non è presente impianto di riscaldamento sottottraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldaacqua elettrico posizionato su parete esterna che si affaccia sul cortile interno. E' presente impianto citofonico. L'immobile ricade in centro storico Zona Territoriale Omogenea "A" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 10 delle Norme di Attuazione, nell'isolato 465 ed è classificato come Palazzetto (Edilizia Qualificata Speciale). L'edificio in cui ricade l'appartamento è stato realizzato con: - provvedimento n. 1578 del 11.10.1961 per la costruzione di **** Omissis **** pratica edilizia 236/961 (Allegato 7.6), - provvedimento n. 818 del 09.06.1962 in variante pratica edilizia 783/961 come da progetto originario esaminato dalla Commissione Edilizia in data 13.08.1961 (Allegato 7.7). Non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto occorre regolarizzare le difformità riscontrate per: la presenza del locale lavanderia sul balcone che si affaccia sul cortile interno e la diversa distribuzione interna degli ambienti (si vedano i paragrafi Regolarità Edilizia e Normativa Urbanistica). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 12464, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è conforme sotto il profilo urbanistico. L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come centro storico zona A "Edilizia di Base" qualificata Speciale Palazzetti del vigente strumento urbanistico approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 10 delle Norme di Attuazione, ricade nell'isolato 465 con immobili destinati ad uso residenziale. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 596/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) - Via Gabriello Carnazza 13, scala A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 12464, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	168,68 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento si trova al piano secondo della Scala A di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra dei primi anni '60 realizzato in Via **** Omissis **** angolo Via **** Omissis ****. Dal civico **** Omissis **** di Via **** Omissis **** si accede ad un androne coperto e ad un cortile interno. La scala A in muratura di accesso ai piani, dotata di ascensore, si trova sulla destra entrando dal portone di ingresso e percorrendo l'androne. L'appartamento ha uno sviluppo lineare parallelo alla Via **** Omissis ****: è composto da tre locali principali che si affacciano su Via **** Omissis ****, ciascuno dotato di balcone scoperto indipendente, due locali che si affacciano sul retrostante cortile interno, collegati a unico balcone scoperto, e due locali che si affacciano sul retrostante cortile interno con finestra e porta finestra. I locali accessori sono rappresentati da: un ampio locale ingresso, un ampio corridoio-disimpegno di accesso ai vari locali e un locale bagno cieco. Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima era destinato a studio tecnico, che presenta un locale con punto utenza acqua, denominato dall'Esperto Stimatore 'Ex Cucina'. Sul balcone scoperto che si affaccia sul cortile interno è presente un locale lavanderia con punto acqua dotato di porta e con altezza massima di 2,43m. L'altezza utile di tutti i locali è pari a 3,35m. Ristrutturato dal debitore per destinarlo a studio tecnico, l'immobile, in uso allo stesso, versa in un discreto stato di conservazione. Non è presente impianto di riscaldamento sottottraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldaacqua elettrico posizionato su parete esterna che si affaccia sul cortile interno. E' presente impianto citofonico. L'immobile ricade in centro storico Zona Territoriale Omogenea "A" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 10 delle Norme di Attuazione, nell'isolato 465 ed è classificato come Palazzetto (Edilizia Qualificata Speciale). L'edificio in cui ricade l'appartamento è stato realizzato con: - provvedimento n. 1578 del 11.10.1961 per la costruzione di **** Omissis **** pratica edilizia 236/961 (Allegato 7.6), - provvedimento n. 818 del 09.06.1962 in variante pratica edilizia 783/961 come da progetto originario esaminato dalla Commissione Edilizia in data 13.08.1961 (Allegato 7.7). Non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto occorre regolarizzare le difformità riscontrate per: la presenza del locale lavanderia sul balcone che si affaccia sul cortile interno e la diversa distribuzione interna degli ambienti (si vedano i paragrafi Regolarità Edilizia e Normativa Urbanistica).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutato che lo ha destinato a studio tecnico. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.		

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Catania il 08/11/2007

Reg. gen. 74247 - Reg. part. 19831

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Carmela Portale

Data: 29/10/2007

N° repertorio: 39762

N° raccolta: 6449

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 17/11/2022

Reg. gen. 52274 - Reg. part. 40069

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

