



TRIBUNALE DI CATANIA



G.E.: Dott. FRANCESCO LENTANO

Procedura n. 667/2022 R.G.E.



Promossa da:



FINO 1 SECURITISATION s.r.l.

Contro



*****+ #####



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Stimatore: dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso

Via Santa Rosa da Lima n° 39 – 95123 Catania

E-mail: maurizioantoniodurso@gmail.com

PEC: maurizioantonio.durso@ingpec.eu



Per i motivi che verranno meglio esplicitati nel corso della relazione sarà consigliabile la vendita distinguendo due lotti così come di seguito identificati in sintesi:

LOTTO A unità immobiliare sita in via Galatioto n°174/A
e via Gaspare Spontini n°2

LOTTO B unità immobiliare sita in via Galatioto n°172

Per comodità di lettura la relazione è stata impostata in due parti, con riferimento ai singoli lotti,
che così risultano di autonoma consultazione.



Indice

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO A	7
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO A	8
PROPRIETÀ DEL BENE – LOTTO A	8
PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO A	8
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE – LOTTO A	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI – LOTTO A	10
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – LOTTO A	15
CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA – LOTTO A	15
SANATORIA E CONDONO EDILIZIO – LOTTO A	16
DISPONIBILITÀ DEL BENE – LOTTO A	16
DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO A	16
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA – LOTTO A	23
VALORE DI STIMA FINALE – LOTTO A	25
CONCLUSIONI STIMA IMMOBILE LOTTO A	26
LOTTI E PIANI DI VENDITA – LOTTO A	27
IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO B	29
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO B	29
PROPRIETÀ DEL BENE – LOTTO B	30
PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO B	30
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE – LOTTO B	30
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI – LOTTO B	31
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – LOTTO B	32
CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA – LOTTO B	32
SANATORIA E CONDONO EDILIZIO – LOTTO B	32
DISPONIBILITÀ DEL BENE – LOTTO B	33
DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO B	33

ASTE GIUDIZIARIE®

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA
GIUDIZIARIA – LOTTO B 36

VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA – LOTTO B 39

PROGETTO DI DIVISIONE – LOTTO B 39

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

40



Identificazione

L'unità immobiliare sita al piano terra e piano primo, composto da quattro vani e accessori.

Comune di Catania, Via Galatioto n° 174/A.



Catasto Fabbricati:

- Foglio 8 particella 1824 sub 1 (Categoria A/3, Classe 4, consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 348,61)
- Proprietà: *****1/1

L'unità immobiliare sita al piano terra e piano primo (terrazza), composto da salone, due vani e accessori.

Situazione catastale

Difforme ma regolarizzabile

Situazione urbanistica

Non regolare, ma regolarizzabile



Comune di Catania, Via Galatioto n° 174/A.



Catasto Fabbricati:

- Foglio 8 particella 1824 sub 2 (Categoria A/3, Classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 426,08)
- Proprietà: *****1/1

L'unità immobiliare sita al piano terra e piano primo (ammezzato), composto da salone doppio, due vani di cui uno non abitabile e accessori.

Situazione catastale

Difforme ma regolarizzabile

Situazione urbanistica

Non regolare, ma regolarizzabile



Comune di Catania, Via Gaspare Spontini n° 2.

Catasto Fabbricati:





- Foglio 8 particella 1824 sub 3 (Categoria C/6, Classe 6, consistenza 224 mq, Rendita catastale € 775,10)
 - Proprietà: *****1/1
- Capannone ad uso autorimessa sito al piano terra, composto da un ampio locale più accessori.**

Situazione catastale

Diforme ma regolarizzabile

Situazione urbanistica

Non regolare, ma regolarizzabile



Iscrizioni e trascrizioni

Regolare

Valore di mercato

€ 375.500,00



Valore di vendita giudiziaria

€ 300.000,00

Vendita

Un lotto

Valutazione quote

Non necessario

Progetto di divisione

Non necessario

Data di nomina

16/02/2023



Data sopralluogo

21/04/2023

Data stima

Dicembre 2023

Data consegna relazione

Dicembre 2023



dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso

pag. 6/40

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



APPARTAMENTI E CAPANNONE AI PIANI TERRA E PRIMO

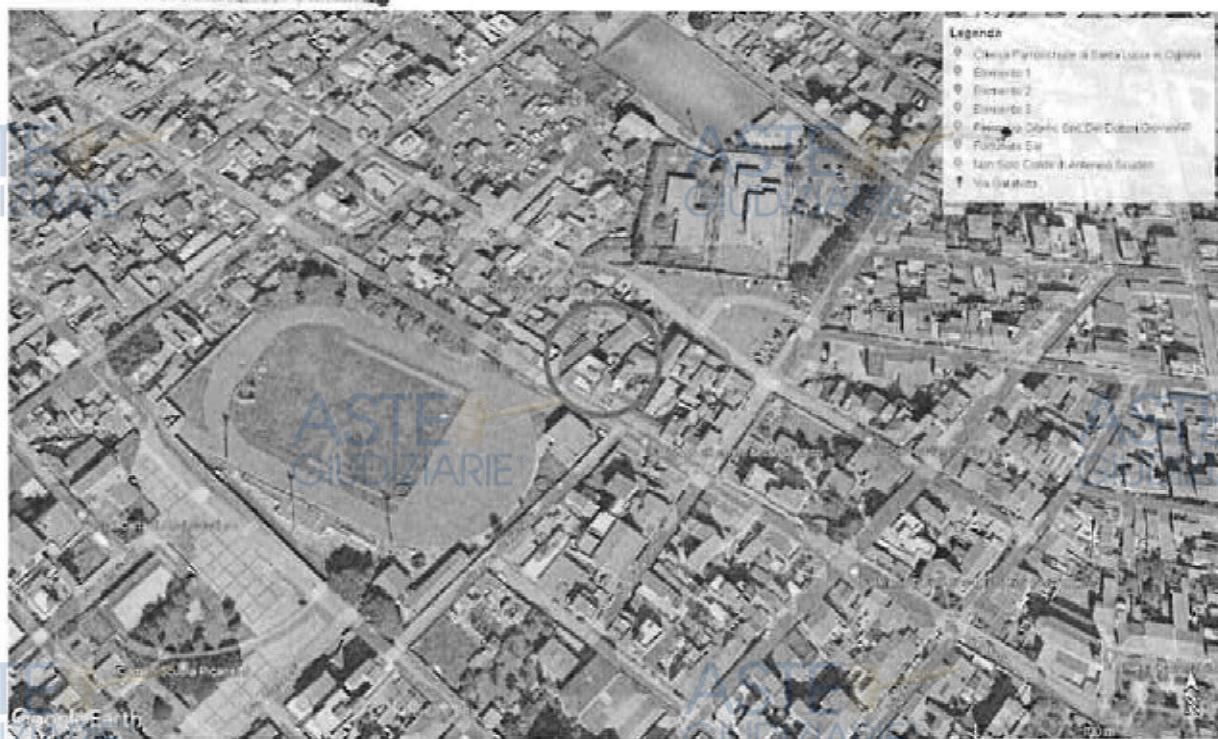
VIA GALATIOTO n° 174/A E VIA GASPAR SPONTINI n° 2

LOTTO A

IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO A

I beni pignorati sono:

- immobile sito al piano terra e primo di un fabbricato ubicato nel Comune di Catania in Via Galatioto n°174/A. Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 1824 sub 1;
- immobile sito al piano terra e primo di un fabbricato ubicato nel Comune di Catania in Via Galatioto n°174/A. Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 1824 sub 2;
- capannone sito al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di Catania in Via Gaspare Spontini n°2. Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 1824 sub 3;



CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO A

L'identificazione degli immobili tramite i dati catastali è corretta e corrispondente sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione. La collocazione toponomastica degli immobili avviene indicando la strada in cui sorge l'edificio.

PROPRIETÀ DEL BENE – LOTTO A

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva come meglio riportato:

L'immobile sito in via Galatioto al civico 174/A censito al N.C.E.U. al foglio 8 particella 1824 sub 1, è di proprietà di 1/1 all'esecutato:

L'immobile sito in via Galatioto al civico 174/A censito al N.C.E.U. al foglio 8 particella 1824 sub 2, è di proprietà di 1/1 all'esecutato:

- *****nato a Catania il 02/11/1952 C.F. [REDACTED]

L'immobile sito in via Galatioto al civico 174/A censito al N.C.E.U. al foglio 8 particella 1824 sub 3, è di proprietà di 1/1 all'esecutato:

- *****nato a Catania il 02/11/1952 C.F. [REDACTED]

PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO A

***** giusto atto di donazione accettata in data 17/11/2005 in Notaio Sapienza Rosario rep. 51218, in atti dal 28/11/2005 e giusto atto di divisione del 31/07/2006 rep. 52008, registrato in data 08/08/2006, Pratica n. CT0298410 in atti dal 28/11/2006

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE – LOTTO A**1) 15/09/2010 Nota di trascrizione n° 49353/30700****a. Sezione A – Generalità**

- Registro generale n. 49353;
- Registro particolare n. 30700;
- Descrizione: DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 20/05/2010 n° repertorio 20747/2010 emesso da SERIT SICILIA SPA Sede Catania;
- Specie: DOMANDA GIUDIZIALE.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: SERIT SICILIA SPA Sede Catania C.F. 00833920150;

***** nata a [REDACTED]

C.F.

*****nato a [REDACTED]

C.F.

2) 27/03/2013 Nota di iscrizione n° 17583/1192

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 17583;
- Registro particolare n. 1192;
- Descrizione: IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 11/01/2013 n° repertorio 109 emesso dal Tribunale di Catania sede Catania;
- Specie: IPOTECA GIUDIZIALE.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: UNICREDIT S.P.A. Sede Roma C.F. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Via A. Spezzi 16 00186 Roma);
- Contro: ***** nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

***** nata a Catania i [REDACTED]

3) 03/03/2022 Nota di trascrizione n° 9284/6960

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 9284;
- Registro particolare n. 6960;
- Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/01/2022 n° repertorio 491 emesso dal Tribunale di Catania sede Catania;
- Specie: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: ***** [REDACTED] C.F.

Contro: ***** nato [REDACTED]

C.F.

4) 07/12/2022 Nota di trascrizione n° 56033/42958

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 56033;



- Registro particolare n. 42958;



Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/10/2022 n°

reperitorio 9656 emesso dal Tribunale di Catania sede Catania;

- Specie: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. Sede Milano Codice Fiscale 09966380967
(richiedente avv. Salvatore Sampognaro, via Pietro Verri n°13 Catania);
- Contro: *****nato a Catania il 02/11/1952 C.F.
[REDACTED]

nata a Catania il 16/01/1951 C.F. BNVLNE51A56C351D

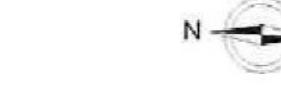
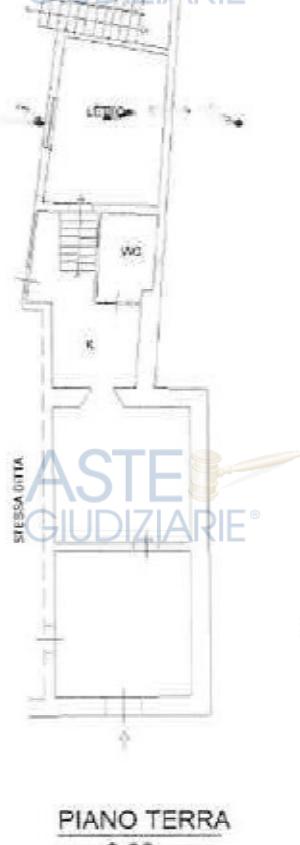


IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI – LOTTO A



Catasto Fabbricati: Comune di Catania Foglio 8 particella 1824 sub 1

(Categoria A/3, Classe 4, consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 348,61).



dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso

pag. 10/40



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





Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)
Foglio 8 Particella 1824 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CATANIA (C351A) (CT)
Foglio 8 Particella 1824

Classamento:

Rendita: Euro 348,61
Zona censuaria 1,
Categoria A/3^a Classe 4, Consistenza 4,5 vani
Foglio 8 Particella 1824 Subalterno 1
Indirizzo: VIA GALATIOTO n. 174A Piano T



Catasto Fabbricati: Comune di Catania Foglio 8 particella 1824 sub 2

(Categoria A/3, Classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 426,08).





piano terra



0747818



ASTE
GIUDIZIARIE®

piano rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

0747821



VIA GALATIOTO

VIA GALATIOTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)
Foglio 8 Particella 1824 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANIA (C351A) (CT)

Foglio 8 Particella 1824

Classamento:

Rendita: Euro 426,08

Zona censuaria 1,

Categoria A/3^a, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Foglio 8 Particella 1824 Subalterno 2

Indirizzo: VIA GALATIOTO n. 174A Piano T. 1

Dati di superficie: Totale: 265 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 257 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto Fabbricati: Comune di Catania Foglio 8 particella 1824 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Categoria C/6, Classe 6, consistenza 224,00 mq, Rendita catastale € 775,10).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
piano strada
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

0747726



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)
Foglio 8 Particella 1824 Subalterno 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CATANIA (C351A) (CT)
Foglio 8 Particella 1824

ASTE
GIUDIZIARIE®

Classamento:

Rendita: Euro 775,10

Zona censuaria 1,

Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 224 m²

Foglio 8 Particella 1824 Subalterno 3

Indirizzo: VIA GASPARA SPONTINI n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 224 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso

pag. 14/40

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



Nella planimetria Catastale relativa al foglio 8 part. 1824 sub 1 l'ingresso è rappresentato su strada ovvero corrispondente al civico 174, mentre nello stato di fatto avviene dal civico 174/A mediante ingresso condominiale. Oggi il civico n°174 è una finestra.

Non è presente la tramezzatura realizzata nel vano cieco posto tra l'ingresso e la cucina e la chiusura del vano porta e dell'apertura di una porta verso il disimpegno.

Altra difformità sostanziale è costituita dall'assenza in planimetria del ripostiglio creato sopra il vano WC e accessibile dalla stanza da letto. Ulteriori minime difformità sono rilevabili dal confronto con rilievo dello stato di fatto (cfr. All. 6 – Lotto A).

Nella planimetria Catastale relativa al foglio 8 part. 1824 sub 2 l'ingresso all'immobile viene rappresentato su strada, mentre nello stato di fatto l'ingresso all'u.i. avviene da porta arretrata su vano di ingresso che ha valenza condominiale. L'ambiente ricavato nell'ammezzato risulta quindi accessibile da scala condominiale e non più da scala di pertinenza esclusiva. Si segnala inoltre l'assenza in planimetria di altro vano con accesso ricavato nell'ammezzato in corrispondenza di quella che era una finestra. La cucina è stata spostata in altro vano. Ulteriori minime difformità sono rilevabili dal confronto con rilievo dello stato di fatto (cfr. All. 6 – Lotto A).

Nella planimetria Catastale relativa al foglio 8 part. 1824 sub 3 si riscontrano alcune difformità, consistenti nella mancanza di rappresentazione delle finestre alte del capannone prospicenti sulla via Spontini e di un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala e accessibile da uno dei locali di sgombero (cfr. All. 6 – Lotto A).

Si sottolinea la presenza di un vano scala interamente rappresentato di pertinenza al sub. 1 ma graficamente riportato anche al sub. 3 e di fatto accessibile da tutti i subalterni e da subalterno relativo al lotto B. In effetti la scala dà accesso anche sul solaio che copre l'intercapedine adiacente al capannone e ad un passaggio pedonale ricavato sull'u.i. relativa al lotto B. Andrebbe però separata dalle singole planimetriche e censita come B.C.N.C. ai sub interessati.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – LOTTO A

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario poiché trattasi di immobile (abitazione) registrato al Catasto dei Fabbricati e non di terreno.

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA – LOTTO A

L'immobile è stato acquistato dal padre dell'esecutato in data 11/02/1966 dove l'oggetto di vendita riguarda una casa terrana con retrostante cortile e vani accessori. (cfr. All. 7 – Lotto A).

Presso l'archivio storico del Comune di Catania è presente un progetto per la costruzione di un capannone con n° pratica 314/1970 che è stato respinto dall'ufficio tecnico. (cfr. All. 8 – Lotto A).

Per gli ampliamenti e le modifiche effettuate sulle varie unità immobiliari, in data 23/04/1986 al prot. n°24795 è stata presentata dal sig. *****, integrazione ad una precedente istanza di sanatoria (prot. 10881 del 15/03/1982 ai sensi dell'art. 5 L.R. n°7 del 29/02/1980) ai sensi della legge n°47/85 prat. n° 7883.

Detta pratica risulta conforme ai volumi dello stato attuale e contiene degli elaborati che rispecchiano nella sostanza la situazione allo stato di fatto, ad eccezione di piccole variazioni sulle distribuzioni interne.

Detto condono non ha ancora avuto definizione, per questo motivo mi sono recato presso l'ufficio sanatoria del Comune di Catania, verificando che la pratica non è stata ancora definita, ma risulta definibile ai fini del condono in corso, alle condizioni richieste dall'ufficio di igiene pubblica. (cfr. All. 7 – Lotto A).

DISPONIBILITÀ DEL BENE – LOTTO A

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza degli esecutati Sig. ***** e sig.ra *****.

In riferimento allo stato attuale di occupazione degli immobili viene riscontrato un aggiornamento rispetto al verbale di primo sopralluogo e a seguito della nomina di custode giudiziario.

Pertanto, ad oggi, gli immobili sono occupati dai soli esecutati.

DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO A

L'immobile è composto da un edificio di n° 2 piani fuori terra con la presenza di un ammezzato fra i due e una copertura calpestabile, e da un capannone adibito a ricovero di automezzi (garage).

L'edificio è prospiciente alla via Galatioto sul prospetto sud-ovest e su via G. Spontini sul prospetto nord-ovest. Su via G. Spontini esiste una apertura carrabile che permette l'accesso ad un cortile scoperto di fruizione comune ai tre subalerni oggetto della presente perizia, tale che comporta una difficile suddivisione per ottenere una chiara autonomia funzionale.



A. Unità immobiliare (sub.1)

è ubicato al piano terra.



Confini e delimitazioni:

- a sud-ovest affaccia su via Galatioto;
- a sud-est confina con altra unità immobiliare (Lotto B);
- a nord-est confina con il garage presente nello stesso lotto;
- a nord-ovest confina in parte con vano scala condominiale, in parte con l'unità residenziale oggetto della perizia, e in parte con cortile condominiale

Accesso:

dal portoncino condominiale su via Galatioto n°174/A si accede sul vano scala condominiale.

Rimanendo sul Piano Terra si trova il portoncino d'ingresso sulla destra

Esposizione:

Sud-ovest e Nord-est.

Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti:

l'immobile, nel momento del sopralluogo, si presentava in via di ristrutturazione nella parte relativa all'ingresso. Sono state infatti eseguite delle modifiche interne chiudendo una porta e realizzando una apertura e un successivo corridoio interno che conduce nella cucina.

Il resto dell'immobile era invece rifinito ed abitato.

I primi due vani sono realizzati con volte a crociera, mentre la parte relativa alla cucina, wc e camera da letto è coperta con solaio latero cementizio calpestabile..

Questa differenziazione strutturale sottolinea quale parte appartiene al primo impianto in muratura portante e quale parte appartiene al successivo ampliamento.

Altezza interna:

sono presenti varie altezze: nella parte con le volte a crociera vi è una altezza massima di circa 4,50 metri, nella cucina vi è una altezza di 4,30 metri, nel bagno una altezza di 2,50 metri in quanto sopra di esso è stato realizzato un ripostiglio che ha una altezza di 1,70 metri, la camera da letto ha una altezza di metri 3,00.

Impianti:

sono presenti impianti idrico ed elettrico sottotraccia.

Le certificazioni degli impianti non sono state reperite.

Rifiniture interne:

di tipo popolare,



Distribuzione interna:



Pianta appartamento (*fuori scala*)

Stato di conservazione:

L'interno dell'unità si trova in buono stato di conservazione considerando ulteriormente che erano in corso lavori di ristrutturazione, già completati nella parte riguardante cucina, wc e camera da letto.



B. Unità immobiliare (sub.2)



è ubicato al piano terra.

Confini e delimitazioni:

- a sud-ovest affaccia su via Galatioto;
- a sud-est confina con in parte con vano scala condominiale, in parte con l'altra unità residenziale oggetto della perizia
- a nord-est confina con il cortile condominiale presente nello stesso lotto ;
- a nord-ovest confina con via G. Spontini.

Accesso:

dal portoncino condominiale su via Galatioto n°174/A si accede sul vano scala condominiale.

Rimanendo sul Piano Terra, sulla sinistra della scala si trova la porta di ingresso all'unità.

Esposizione:

Sud-ovest e Nord-est.

Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti:

L'immobile si trova in condizioni discrete, con finiture databili agli anni 70 circa.

Il soggiorno è coperto mediante volte a crociera, mentre la parte restante con solaio in latero cemento calpestabile.

Questa differenziazione strutturale sottolinea quale parte appartiene al primo impianto in muratura portante e quale parte appartiene a successivi ampliamenti.

Altezza interna:

sono presenti varie altezze: nella parte con le volte a crociera vi è una altezza massima di circa 4,50 metri, nella cucina e nel vano letto matrimoniale vi è una altezza di 4,40 metri, nel bagno una altezza di 2,75 metri in quanto il solaio di copertura è stato ricavato dividendo l'altezza del loggiato ove è ubicato.

L'altezza del vano letto singolo è pari a 2,30 metri circa, in quanto ricavato sotto il pianerottolo della scala, e il corridoio ha anch'esso una altezza di 2,30 metri in quanto sopra di esso è stato realizzato un ammezzato accessibile dal pianerottolo della scala, che ha una altezza di circa 1,80 metri.

Impianti:

sono presenti impianti idrico ed elettrico sottottraccia.

Le certificazioni degli impianti non sono state reperite.

Rifiniture interne:

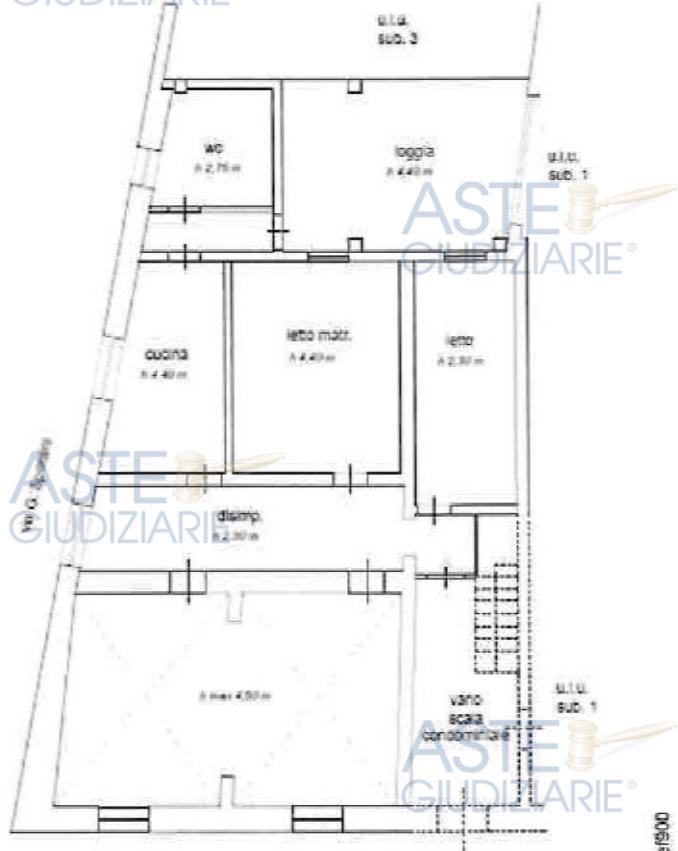
di tipo popolare.



Distribuzione interna:



PIANO AMMEZZATO



PIANO TERRA



Pianta appartamento (*fuori scala*)

Stato di conservazione:

L'interno dell'unità si trova in discreto stato di conservazione, in alcuni punti della muratura perimetrale sono presenti tracce di scrostamento dell'intonaco dovute a umidità di risalita, nel wc sono presenti evidenti tracce di muffe da condensa e alcuni distacchi della pittura.

Le rifiniture sono evidentemente riconducibili a interventi realizzati durante gli anni 70 circa.



è ubicato al piano terra.

Confini e delimitazioni:

- a sud-ovest confina in parte con il cortile comune presente nello stesso lotto e in parte con l'unità censita al sub. 1;
- a sud-est e a nord-est confina con unità immobiliari di altre ditte non interessate dalla presente perizia
- a nord-ovest confina in parte con via G. Spontini, in parte con unità immobiliare di altra ditta.

Accesso:

dal portone carrabile su via G. Spontini si accede sul cortile comune e su questo insistono le aperture dei vari locali di sgombero, mentre sulla sinistra si accede al capannone privo di chiusure.

Esposizione:

Sud-ovest e Nord-est.

Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti:

L'immobile si trova in condizioni discrete, con finiture databili agli anni 70 circa.

La parte relativa al capannone è realizzata con battuto di cemento, struttura in elevazione realizzata in calcestruzzo armato e tamponature in blocchi di cemento, in parte intonacati, in parte "a rustico". La copertura è realizzata con struttura mediante capriate reticolari in acciaio e lastre di cemento-amianto (per le quali è stato preventivato intervento di smaltimento e sostituzione).

La parte relativa ai vani di sgombero è rifinita in maniera grossolana e in un vano è stato ulteriormente ricavato nel sottoscala adiacente, un piccolo servizio igienico funzionale al garage.

Altezza interna:

le altezze sono relative alla tipologia indicata.

Il capannone ha una altezza massima al colmo di 6,80 metri circa

I vari vani di sgombero hanno una altezza di 2,30 metri circa

Impianti:

Nei vani di sgombero sono presenti impianti idrico ed elettrico.

Le certificazioni degli impianti non sono state reperite.

Rifiniture interne:

di tipo ultrapololare.



Distribuzione interna:



PIANO TERRA



Stato di conservazione:

L'interno dell'unità si trova in discreto stato di conservazione.

I rivestimenti sono stati realizzati, come le altre unità, intorno agli anni 70.

Tuttavia è manifesta la mancanza di manutenzione.



dott. ing. Maurizio Antonis D'Urso

Pag. 22/40

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



Zona e servizi:

si trova all'interno di un quartiere popolare. Prospiciente all'immobile vi è il campo scuola di proprietà comunale. Nelle immediate vicinanze si trovano piccoli esercizi commerciali. A poche decine di metri è presente una fermata di servizio di trasporto urbano.

Utenze:

- linea telefonica;
- linea elettrica;
- rete idrica;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA**GIUDIZIARIA – LOTTO A**

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante il calcolo del valore normale.

Sono stati utilizzati i valori relativi al primo semestre del 2023, in quanto più vicini temporalmente al periodo della stima.

La consistenza commerciale, calcolata seguendo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (quelli di separazione con altre proprietà e con vano scala sono computati nella misura del 50%);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento quali terrazze, balconi etc.) presi al 35% fino a 25 mq il resto al 10%.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CALABRIA

Comuni: CALANIA

Fascia/zona: Semicentrale/MC/VELLO-BORRELLO-CANTIERE-DE ORO-PAPICI-PETRELLO-LICCIARDI-PONTELLA-DUCA-AFPUGLIO-NICOLI

Codice di zona: 13

Microzona catastale: n. 9

Tipologia prevalente: Abitazioni/civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,6	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Schierato	590	700	L	1,9	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,4	3,3	L
Altri immebi	NORMALE	650	950	L	2	4,2	L
Box	NORMALE	950	1400	L	2	5	L
Villa o Villini	NORMALE	1200	1750	L	6,3	8,1	L



Aste Giudiziarie

A. Unità (sub.1)

Tali valori oscillano tra un valore minimo di 700 €/mq e uno massimo di 1000 €/mq, "per Abitazioni economico" con le caratteristiche di quello oggetto di stima, stato di conservazione normale, sito nel Comune di Catania nella zona in esame. Il valore di mercato o normale si calcola con la seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Dove il Valore normale unitario viene assunto come valore intermedio alla forbice indicata in tabella. Visto che l'immobile è ubicato al piano terra, che è stato recentemente ristrutturato e che ha una estensione media relativa alla superficie abitativa ma che risulta penalizzato sotto altri aspetti quali la presenza di un vano cieco e di un affaccio interno su altre u.i., nonché di una cattiva distribuzione e altre caratteristiche intrinseche si assume un valore intermedio pari a 900 €/mq.

Locali	Superficie [m ²]	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie ragguagliata [m ²]
Unità	99,20	1	99,00
Terrazza	14,50	0,35	5,00
Ripostiglio	6,10	0,35	2,10
		Somma	106,10

Superficie commerciale dell'unità: mq 106,00.

$$\text{Valore unità+accessori} = 106,00 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = € 95.400,00 \text{ in cifra tonda € 95.000,00}$$

B. Unità (sub. 2)

Tali valori oscillano tra un valore minimo di 700 €/mq e uno massimo di 1000 €/mq, "per Abitazioni economico" con le caratteristiche di quello oggetto di stima, stato di conservazione normale, sito nel Comune di Catania nella zona in esame. Il valore di mercato o normale si calcola con la seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Dove il Valore normale unitario viene assunto come valore intermedio alla forbice indicata in tabella. Visto che l'immobile è ubicato al piano terra più un piccolo ammezzato sovrastante, che necessita di ristrutturazione in quanto presenta finiture di primo impianto, che ha una estensione media relativa alla superficie abitativa ma che risulta penalizzato sotto altri aspetti quali la presenza di un vano con altezza inferiore ad un vano abitabile, nonché di una mediocre distribuzione e altre caratteristiche intrinseche si assume un valore intermedio pari a 800 €/mq.

Locali	Superficie [m ²]	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie ragguagliata [m ²]
Unità	161,60	1	161,50
Loggia	22,50	0,35	7,85
Sgombero	17,90	0,35	6,25
		Somma	175,60

Superficie commerciale dell'unità: mq 175,00.

Valore_{unità+accessori} = 175,00 mq x 800 €/mq = € 140.000,00 in cifra tonda € 140.000,00

C. Garage

Tali valori oscillano tra un valore minimo di 650 €/mq e uno massimo di 950 €/mq, “per Autorimesse” con le caratteristiche di quello oggetto di stima, stato di conservazione normale, sito nel Comune di Catania nella zona in esame. Il valore di mercato o normale si calcola con la seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Dove il Valore normale unitario viene assunto come valore intermedio alla forbice indicata in tabella. Visto che l’immobile è ubicato al piano terra, che nella parte adibita a ricovero di mezzi non è rifinito a rustico mentre i vani accessori presentano finiture di primo impianto in pessime condizioni si assume un valore intermedio pari a 850 €/mq.

Locali	Superficie [m ²]	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie ragguagliata [m ²]
Autorimessa	197,90	1	198,00
Sgombero	43,35	0,35	15,15
Cortile	25,00	0,35	8,75
Cortile	62,70 – 25,00 = 37,70	0,10	3,77
		Somma	225,67

Superficie commerciale dell'autorimessa: mq 225,00.

Valore_{autorimessa+accessori} = 225,00 mq x 850 €/mq = € 191.250,00 in cifra tonda € 191.000,00

VALORE DI STIMA FINALE – LOTTO A

Il valore di stima finale, dato dalla somma dei valori normali delle unità e dell’autorimessa, è:

$$\text{Valore} = € 95.000 + € 140.000 + 191.000 = € 426.000,00$$

CONCLUSIONI STIMA IMMOBILE LOTTO A



Valore stimato	€ 426.000,00
A detrarre:	
- Definizione della pratica di sanatoria in corso <i>* ad esclusione delle spese amministrative</i>	€ 8.000,00*
sub.1	€ 5.000,00*
- Regolarizzazione della diversa distribuzione spazi interni "CILA", aggiornamento planimetria catastale "DOCFA" e pratica agibilità "SCA" (spese tecniche e amministrative)	
- Costo verifica, adeguamento e certificazione impianti per la pratica "SCA"	€ 5.000,00*
sub. 2	€ 2.500,00*
- Pratica agibilità "SCA" (spese tecniche ed amministrative)	
- Costo verifica, adeguamento e certificazione impianti per la pratica "SCA"	€ 5.000,00*
sub. 3	€ 5.000,00*
- Regolarizzazione della diversa distribuzione spazi interni (WC nel sottoscala) "CILA", aggiornamento planimetria catastale "DOCFA" e pratica agibilità "SCA" (spese tecniche e amministrative)	
- Smaltimento copertura in cemento-amianto e rifacimento con lamiera zincata	€ 15.000,00*
- Costo verifica, adeguamento e certificazione impianti per la pratica "SCA"	€ 5.000,00*
<i>*i valori sono da ritenere indicativi.</i>	
totale spese a detrarre	€ 50.500,00*

Valore di mercato

€ 375.500,00

(euro trecentosettantacinquemilacinquecento/00)



Valore di mercato	€ 375.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	-20%
Valore di vendita giudiziaria in cifra tonda	€ 300.000,00
(euro trecentomila/00)	



LOTTI E PIANI DI VENDITA – LOTTO A

Si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto perché risulta economicamente conveniente non suddividerlo.



LOTTO B

Identificazione

Immobile sito al piano terra e piano primo, composto da quattro vani e accessori.

Comune di Catania, Via Galatioto n° 172.

Catasto Fabbricati:

- Foglio 8 particella 71 sub. 9 (Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, Rendita catastale € 387,34)
- Proprietà: *****1/2

*****1/2

Iscrizioni e trascrizioni

Regolare, tranne nella nota di trascrizione del 25/07/2006

Situazione catastale

Diforme ma regolarizzabile

Situazione urbanistica

Non regolare, parzialmente regolarizzabile

Valore di mercato

€ 100.000,00

Valore di vendita giudiziaria

€ 85.000,00

Vendita

Un lotto

Valutazione quote

Non necessario

Progetto di divisione

Non necessario

Data di nomina

16/02/2023

Data sopralluogo

21/04/2023

Data stima

Dicembre 2023

Data consegna relazione

Dicembre 2023

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO

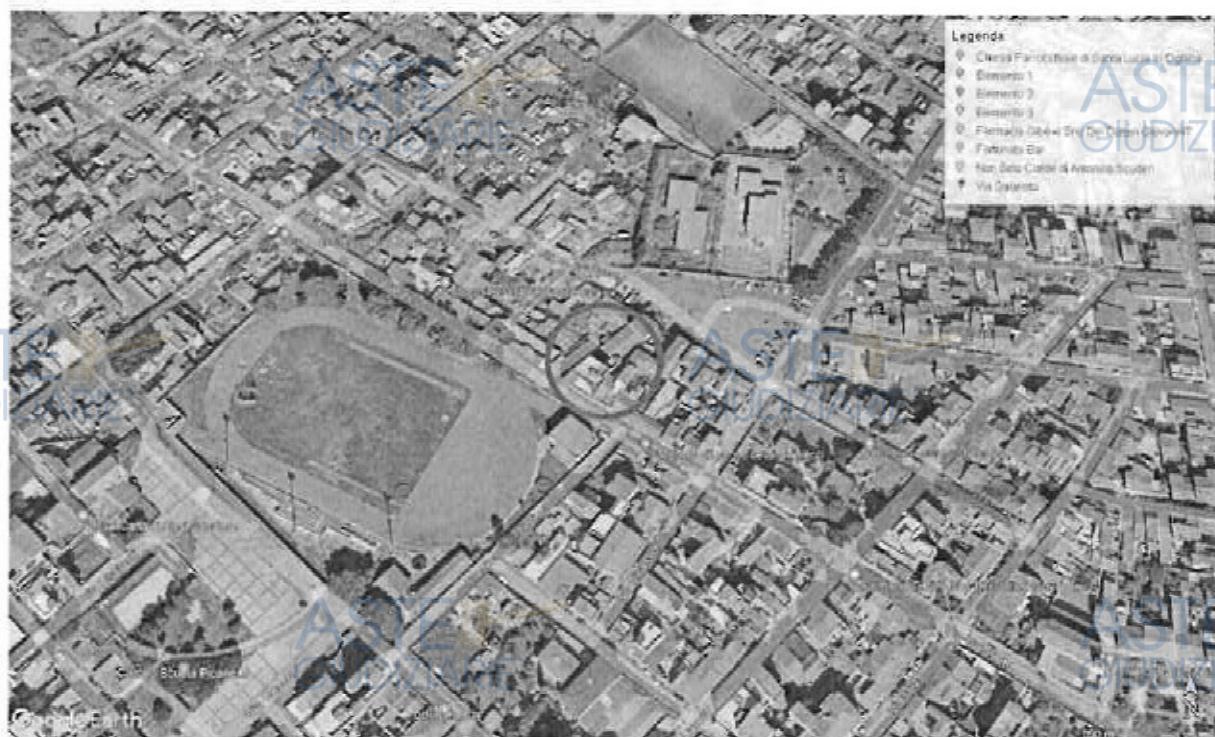
VIA GALATIOTO n° 172

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO B****ASTE**
GIUDIZIARIE®**IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO B****ASTE**
GIUDIZIARIE®

I beni pignorati sono:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- immobile sito al piano terra e primo di un fabbricato ubicato nel Comune di Catania in Via Galatioto n°172. Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 71 sub 9;

**ASTE**
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: D'URSO MAURIZIO ANTONIO Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: d01fd4ff089d7cf0673c193e56e1900

CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO– LOTTO B**ASTE**
GIUDIZIARIE®

L'identificazione degli immobili tramite i dati catastali è corretta e corrispondente sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione. La collocazione toponomastica degli immobili avviene indicando la strada in cui sorge l'edificio.

ASTE GIUDIZIARIE® PROPRIETÀ DEL BENE – LOTTO B



L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà degli esecutati come meglio riportato:

immobile sito in via Galatioto al civico 172 censito al N.C.E.U. al foglio 8 particella 71 sub 9, è di proprietà di:

- *****nato a Catania il **** C.F. ****, proprietà di 1/2;
- ##### nata a Catania il **** C.F. ****, proprietà di 1/2,

PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO B

*****-Filippo, giusto atto di compravendita in data 02/11/1982 in Notaio Pittella Giuseppe rep. 17924, trascritto il 30/11/1982 (cfr. All. 2 – Lotto B).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE – LOTTO B

1) 27/03/2013 Nota di iscrizione n° 17583/1192

c. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 17583;
- Registro particolare n. 1192;
- Descrizione: IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 11/01/2013 n° repertorio 109 emesso dal Tribunale di Catania sede Catania;
- Specie: IPOTECA GIUDIZIALE.

d. Sezione C – Soggetti

- A favore: UNICREDIT S.P.A. Sede Roma C.F. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Via A. Spechi 16 00186 Roma);
- Contro: *****nato a Catania il **** C.F. ****

nata a Catania il **** C.F. ****

2) 07/12/2012 Nota di trascrizione n° 56033/42958

c. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 56033;
- Registro particolare n. 42958;
- Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/10/2022 n° repertorio 9656 emesso dal Tribunale di Catania sede Catania;
- Specie: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

d. Sezione C – Soggetti

- A favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. Sede Milano Codice Fiscale 09966380967 (richiedente avv. Salvatore Sampognaro, via Pietro Verri n°13 Catania);

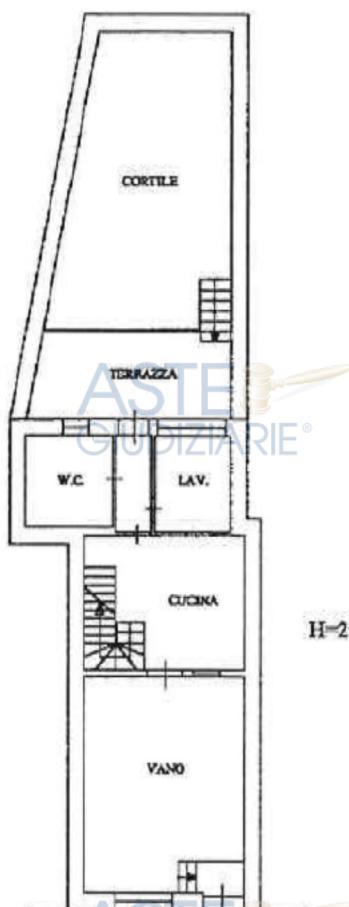
nata a Catania i

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI– LOTTO B

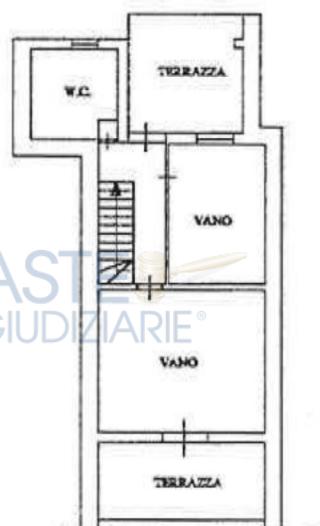
Catasto Fabbricati: Comune di Catania Foglio 8 particella 71 sub 9

(Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, Rendita catastale € 387,34).

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Dati identificativi: Comune di CATANIA (C351) (CT)
Foglio 8 Particella 71 Subalterno 9

- Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CATANIA (C351A) (CT)
Foglio 8 Particella 71

Classamento:

Rendita: Euro 387,34
Zona censuaria 1
Categoria A/3^a Classe 3, Consistenza 6 vani
Foglio 8 Particella 71 Subalterno 9
Indirizzo: VIA GALATIOTO n. 172 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 151 m²

Nella planimetria Catastale relativa al foglio 8 part. 71 sub 9 si evidenziano alcune difformità rispetto allo stato di fatto oltre alla diversa destinazione dei singoli ambienti.

Al piano terra non è stato rappresentato un ripostiglio realizzato sotto la terrazza a livello di piano che dà sul cortile sotto quota, e non è presente un ballatoio con scala che dalla stessa terrazza permette l'accesso al corpo scala dell'immobile adiacente, facente parte del "lotto A".

Al piano primo si evidenzia che la terrazza prospiciente su via Galatioto sia di fatto una loggia coperta da tettoia con struttura permanente, mentre la terrazza che dà sul cortile interno è stata chiusa per ricavarne un ulteriore vano (cfr. All. 5 – Lotto B).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA– LOTTO B

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario poiché trattasi di immobile (abitazione) registrato al Catasto dei Fabbricati e non di terreno.

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA – LOTTO B

L'immobile è stato acquistato dagli esecutati in data 02/11/1982 dove l'oggetto di vendita riguarda "...una vecchia casa terrana rustica..." con retrostante cortile e vani accessori (cfr. All. 2 – Lotto B). Pertanto, non avendo fornito alcun successivo titolo edilizio e dopo ulteriore controllo eseguito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Catania, si può desumere che l'ampliamento in elevazione al piano primo sia del tutto privo di regolarità.

SANATORIA E CONDONO EDILIZIO – LOTTO B

Da ricerche effettuate presso gli uffici preposti non risulta alcuna pratica per l'immobile in oggetto.

DISPONIBILITÀ DEL BENE – LOTTO B

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'esecutato Sig. ***** il quale dichiara che l'immobile è in uso al figlio e al suo nucleo familiare in cui sono presenti anche minori. In riferimento allo stato attuale di occupazione dell'immobile la sopradescritta situazione viene regolarizzata rispetto al verbale di primo sopralluogo a seguito della nomina di custode giudiziario e del contratto da questi stipulato.

Pertanto, ad oggi, gli immobili sono occupati con regolare contratto di locazione.

DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO B

L'immobile è composto da un edificio di n° 2 piani fuori terra e retrostante cortile scoperto.

L'edificio è prospiciente sulla via Galatioto sul prospetto sud-ovest ove insiste il portoncino di ingresso.

Unità immobiliare

è ubicata al piano terra e primo.

Confini e delimitazioni:

- a sud-ovest affaccia su via Galatioto;
- a sud-est e a nord-est confina con altre unità immobiliare non oggetto della presente perizia;
- a nord-ovest confina con unità immobiliare di proprietà dell'esecutato già riportata nella presente perizia (Lotto A) al sub. 1

Accesso:

All'immobile si accede dal portoncino su via Galatioto n°172

Esposizione:

Sud-ovest e Nord-est.

Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti:

La struttura è evidentemente realizzata in muratura mista, muratura portante e c.a. con soprastante tetto non calpestabile a due falde.

Come già scritto in precedenza, il piano primo, oltre a non avere alcun titolo che ne legittimi la costruzione, è stato ulteriormente ampliato chiudendo il vano terrazza con laterizi forati tipo poroton, che erano rimasti a vista sul prospetto esterno.

Altezza interna:

ASTE GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare si trova ad una quota -0,5 metri sotto il livello stradale e su entrambi i livelli ha una altezza di 2,8 metri. Il ripostiglio realizzato sotto la terrazza è alto poco meno di due metri.

Impianti:

sono presenti impianti idrico ed elettrico sottotraccia.

Le certificazioni degli impianti non sono state reperite.

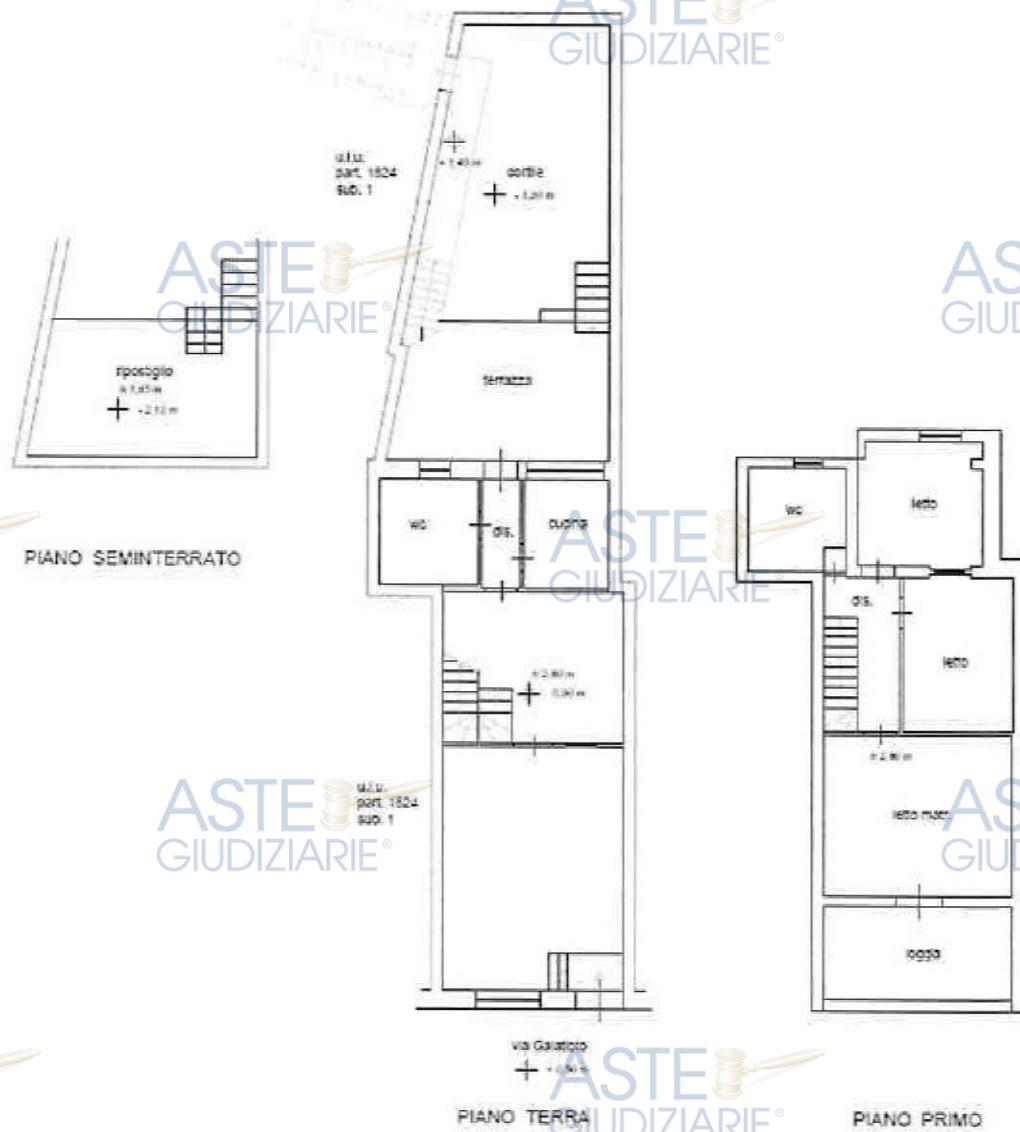
Rifiniture interne:

di buon livello.



Distribuzione interna:



Pianta appartamento (*fuori scala*)**Stato di conservazione:**

L'interno dell'unità si trova in buono stato di conservazione e rifinito in ogni sua parte considerando che l'immobile ha subito ampliamento e ristrutturazione in tempi recenti.

Si evidenzia come vi sia della muffa da condensa nel wc a piano terra e delle vistose macchie di muffa dovute ad infiltrazione sul muro realizzato in ampliamento sulla terrazza al piano primo. Su questo sono stati eseguiti, nel mese di agosto, lavori di messa in sicurezza della parete sul lato esterno.

La tettoia realizzata sul terrazzo che dà su via Galatioto è vistosamente imbarcata al centro, per questo motivo, è stata puntellata dallo stesso occupante.

La copertura dell'intero edificio è realizzata con manto di tegole portoghesi, ma si nota come successivamente sia stato applicato al di sopra, uno strato di guaina per tutta la sua estensione.

Zona e servizi:

si trova all'interno di un quartiere popolare. Prospiciente all'immobile vi è il campo scuola di proprietà comunale. Nelle immediate vicinanze si trovano piccoli esercizi commerciali.

A poche decine di metri è presente una fermata di servizio di trasporto urbano.

Utenze:

- linea telefonica;
- linea elettrica;
- rete idrica;



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA
GIUDIZIARIA – LOTTO B**

La determinazione del valore dell'immobile, a causa della sua complessa duplice condizione a livello di regolarità urbanistica, ha comportato un ragionamento articolato e non unitario. Infatti, come più volte ribadito, la singola unità abitativa è costituita da un piano terra, eventualmente regolarizzabile per lavori di diversa distribuzione interna, e da un primo piano collegato funzionalmente mediante una scala interna ma realizzato in assenza di autorizzazioni. Pertanto, la valutazione di questi due livelli sarà condotta tenendo conto del valore di mercato per il piano terra, mentre per il piano soprastante verrà esplicitato un diverso criterio.

Fatta una valutazione di massima del valore aggiunto costituito dall'uso attualizzato relativo al primo piano per un periodo di circa dieci anni, si è riscontrata una cifra dello stesso ordine di quella necessaria da affrontare come spesa per la demolizione e messa in pristino, per cui si è deciso di considerarle a compensazione e quindi di non tenerne conto.

La stima dell'immobile a piano terra è stata eseguita mediante il calcolo del valore normale.

Sono stati utilizzati i valori relativi al primo semestre del 2023, in quanto più vicini temporalmente al periodo della stima.

La consistenza commerciale, calcolata seguendo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (quelli di separazione con altre proprietà e con vano scala sono computati nella misura del 50%);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento quali terrazze, balconi etc.) presi al 35% fino a 25 mq il resto al 10%.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/area: SEMICENTRALE/PICANELLO - BORRELLI - CAVALIERE - DE CARO - FARACI - PETRELLA - UCCIBRO - PIOMELLO - DUCA ABRUZZI - RI NICOLO -

Codice di zona: C3

Microarea: catania n.9

Tipologia prevalentemente ABITATIVA civili

Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,5	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Soddisf.	500	700	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,4	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	600	950	L	3	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1400	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	4,3	6,1	L

Unità immobiliare

Tali valori oscillano tra un valore minimo di 1000 €/mq e uno massimo di 1500 €/mq, “per Abitazioni civili” con le caratteristiche di quello oggetto di stima, stato di conservazione normale, sito nel Comune di Catania nella zona in esame. Il valore di mercato o normale si calcola con la seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Dove il Valore normale unitario viene assunto come valore intermedio alla forbice indicata in tabella. Visto che la valutazione riguarda la sola parte dell’immobile ubicata al piano terra, che risulta recentemente ristrutturato e che ha una estensione media relativa alla superficie abitativa ma che risulta penalizzato sotto altri aspetti quali la presenza di un vano cieco e di una quota più bassa rispetto alla quota stradale, si assume un valore intermedio pari a 1300 €/mq.

Locali	Superficie [m ²]	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie ragguagliata [m ²]
Unità	75,30	1	75,00
Terrazza e cortile	25,00	0,35	8,75
Terrazza e cortile	59,00 - 25,00 = 34,00	0,10	3,40
		Somma	87,15

Superficie commerciale dell’unità: mq 87,00.

Valore unità = 87,00 mq x 1.200 €/mq = € 113.100,00 in cifra tonda € 113.000,00

Valore stimato	€ 113.000,00
A detrarre:	
- Regolarizzazione della diversa distribuzione spazi interni "CILA", aggiornamento planimetria catastale "DOCFA" e pratica agibilità "SCA" (spese tecniche e amministrative)	€ 5.000,00*
- Costo verifica, adeguamento e certificazione impianti per la pratica "SCA"	€ 5.000,00*
- Demolizione del ballatoio e scala presenti sulla terrazza e ripristino della chiusura sul vano scala adiacente.	€ 3.000,00*
*i valori sono da ritenere indicativi.	
totale spese a detrarre	€ 13.000,00*
Valore di mercato	
€ 100.000,00	
(euro centomila/00)	

Valore di mercato	€ 100.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	-15%
Valore di vendita giudiziaria in cifra tonda € 85.000,00	
(euro ottantacinquemila/00)	



VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA – LOTTO B

Non necessario.

PROGETTO DI DIVISIONE – LOTTO B

Per permettere una separazione funzionale con il lotto A, sarà necessario murare la porta che dà accesso al corpo scala censito al sub. 1 del lotto A e rimuovere il ballatoio con scala che ne permettono l'accesso.





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso, iscritto al n° 3782 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania nonché al n° 2395 dell'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Catania



DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico (curriculum sul sito del Tribunale di Catania);
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Catania, 07/12/2023

L'Esperto del Giudice

Dott. Ing. Maurizio Antonio D'Urso

