
TRIBUNALE DI CATANIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 680/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 680/2020 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 16.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

In data 26/03/2024, la sottoscritta Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via delle Margherite 7, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra con affaccio su Via **** Omissis **** e su retrostante cortile interno di pertinenza. E' composto da due locali principali e due accessori che si affacciano sul cortile interno con area libera soprastante.

Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne e a scala in muratura comune ai piani superiori, l'ascensore non è presente. Percorso l'androne sulla sinistra si trova la porta in ferro di ingresso dell'appartamento.

L'immobile si compone di: locale ingresso-soggiorno con porta esterna su cortile di pertinenza, locale letto con finestra su Via **** Omissis ****, corridoio cieco di collegamento ad un locale bagno con finestra su cortile interno e ad un locale letto con porta esterna su cortile di pertinenza. Il cortile è pavimentato, ha area libera soprastante ed è di esclusiva pertinenza dell'appartamento. Altezza utile di tutti i locali pari a 3,74m.

L'appartamento versa in un discreto stato di conservazione, è stato oggetto di interventi puntuali di manutenzione ordinaria che hanno riguardato il risanamento delle murature che si affacciano sul cortile che presentavano danni da umidità di risalita. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico posizionato su una delle pareti esterne del cortile di pertinenza.

L'area in cui insiste l'immobile è classificata come sottozona "D1" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 14-ter delle Norme di Attuazione.

E' regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico. E' stato realizzato con provvedimento autorizzativo del 04.08.1960 e per esso in data 25.03.1961 è stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità per 'casa di nuova costruzione sita in **** Omissis **** Via **** Omissis **** composta da: un appartamento al piano terra di due vani e tre accessori (disimpegno-cucina-cesso) e lavanderia nel cortile'. Si allega autorizzazione all'abitabilità (Allegato 14.1).

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.

In data 20.04.24 l'Esperto Stimatore si recava presso l'immobile oggetto di stima, come da comunicazione inviata per raccomandata A/R e Posta 1 all'indirizzo di residenza dell'Esecutato (Allegato 5) ma non poteva accedere per assenza dell'Esecutato.

In data 22.04.24 trasmetteva via raccomandata A/R e Posta 1 all'indirizzo di residenza dell'Esecutato nuova data di inizio delle operazioni peritali (Allegato 7) e in data 04.05.24 effettuava il sopralluogo in presenza dell'Esecutato redigendo verbale di sopralluogo (Allegato 8).

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 delle Margherite 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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.

L'Esperto Stimatore produce copia dell'atto di provenienza, Allegato AV Compravendita del 13.03.2007 rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****.

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

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina:

- a ovest in parte con androne di ingresso comune alla particella 14553 e in parte con fabbricato di terzi di cui alla particella catastale 32694;
- a sud con Via delle Margherite;
- a nord con fabbricato di terzi di cui alla particella catastale 20096;
- a est con fabbricati di terzi di cui alle particelle catastali 31270 e 92696.

Superiormente e per tutta la sua superficie confina con appartamento di terzi censito al Fg 69 Part 14553 Sub 2.
Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Soggiorno	17,84 mq	20,81 mq	1	20,81 mq	3,74 m	T
Letto su Via delle Margherite	17,59 mq	21,11 mq	1	21,11 mq	3,74 m	T
Corridoio	1,38 mq	1,66 mq	1	1,66 mq	3,80 m	T
Bagno	3,09 mq	3,71 mq	1	3,71 mq	3,80 m	T
Letto su cortile	7,82 mq	9,38 mq	1	9,38 mq	3,80 m	T
Cortile di pertinenza	14,81 mq	3,70 mq	1	3,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,37 mq		

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

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	14553	1	1	A4	3	3,5	60 mq	101,23 €	T	

Corrispondenza catastale

L'Esperto Stimatore ha riscontrato che vi è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale. Si risponde ai quesiti a. e g. del mandato del G.E.

Allegato PL-Planimetria Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni sono quelle per legge e scaturenti dai luoghi, come da atto di provenienza art. 5 (Allegato AV Compravendita del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****).

L'immobile oggetto di stima occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo con copertura in parte a terrazza scoperta con affaccio su Via **** Omissis ****.

L'appartamento oggetto di stima si affaccia su Via **** Omissis **** in corrispondenza del civico **** Omissis **** e su retrostante cortile interno di proprietà.

Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne e a scala in muratura comune ai vari piani, l'ascensore non è presente. Percorso l'androne sulla sinistra si trova la porta blindata in ferro di ingresso dell'appartamento.

L'immobile è composto da: locale ingresso-soggiorno di altezza con porta esterna su cortile interno, locale letto con finestra su Via **** Omissis ****, corridoio cieco di accesso ad un locale bagno con finestra su cortile interno e ad locale letto con porta su cortile interno. Il cortile è pavimentato con area libera soprastante ed è di esclusiva pertinenza dell'appartamento. Altezza utile dei locali pari a 3,74m.

L'appartamento versa in un discreto stato di conservazione in quanto è stato oggetto di interventi puntuali di manutenzione ordinaria che hanno riguardato alcune murature interne che presentano danni da umidità di risalita. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico posizionato su una delle pareti esterne del cortile di pertinenza.

L'immobile è stato demolito e ricostruito nel corso del 1972 perché danneggiato da eventi bellici, come l'Esperto ha potuto appurare dalla documentazione catastale estratta dall'Agenzia del Territorio (Allegato 17.2). Tale intervento è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo. Dall'esame visivo condotto in occasione dei sopralluoghi del 22.04.24 e del 04.05.24, si può asserire che la struttura del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima è mista, composta da muratura portante fino all'altezza del solaio di calpestio del piano primo e da muratura mista a mattoni in al solaio di copertura del piano secondo. Sono certamente presenti elementi orizzontali in calcestruzzo armato (travi) cui si ancorano le solette aggettanti dei balconi dei piani superiori che sono realizzati in latero-cemento armato.

I solai di copertura del piano terra sono piani e rifiniti, anch'essi certamente realizzati in latero-cemento armato.

Gli infissi esterni dei due locali principali (ingresso-soggiorno e locale letto) sono in legno laccato con ante mobili e vetro singolo, mentre quelli dei locali accessori che si affacciano sul cortile interno sono in ferro con vetro singolo e ante in ferro.

Il piano di calpestio dell'appartamento oggetto di stima è rialzato rispetto alla quota stradale e rispetto alla quota di calpestio del cortile. E presenta diverse pavimentazioni che sono in un mediocre stato di conservazione.

Le pareti verticali e del soffitto di tutti i locali sono rifinite e si presentano in un buono stato di conservazione. Come detto sopra, vi è la presenza di infiltrazioni di risalita nelle murature che si affacciano sul cortile interno.

Presenza di impianto elettrico con contatore dedicato e di impianto citofonico, entrambi funzionanti alla data del sopralluogo.

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

Dalle risultanze del sopralluogo l'immobile risulta libero. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1972 al 08/03/1987	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	26/03/1973	17683	15413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/09/1974 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	17/09/1974				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Catania	26/06/2007			46609	26725
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/1987 al 06/06/2005	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/06/2005 al 07/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Reina	06/06/2005	29121	15046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	02/07/2005	45017	24608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catania	01/07/2005	10291	1T		
Dal 07/02/2006 al 13/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Reina	07/02/2006	31317	16144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	16/02/2006	10303	5644
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catania	15/02/2006	2607	1T		
Dal 13/03/2007	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Saporita	13/03/2007	25927	11026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	22/03/2007	20884	12025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Giarre	21/03/2007	958	1T		

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.

In morte di **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e ivi deceduta il **** Omissis ****, i seguenti soggetti diventavano proprietari:

- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****,
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****,
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****,
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

La successione veniva trascritta in data **** Omissis ****, vedi Allegato 13 (Nota di Trascrizione successione di **** Omissis **** del **** Omissis **** nn. **** Omissis ****).

In morte di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e ivi deceduto il **** Omissis ****, i seguenti soggetti diventavano proprietari per un totale di 1/5 del diritto di proprietà:

- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/15,
 - **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/60,
 - **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/60,
 - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/60,
 - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/60,
 - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/60,
 - **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/60,
 - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/60
- e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** DIRITTO DI PROPRIETA' 1/60.

In morte di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, marito di **** Omissis ****, e ivi deceduto il **** Omissis ****, i soggetti:

- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****,
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****,
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****,
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

diventavano proprietari di un'ulteriore quota di 1/10 ciascuno della piena proprietà proveniente da successione non trascritta; nonché accettazione tacita di eredità del **** Omissis **** a rogito del Notaio **** Omissis **** in **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis **** trascritta il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** in morte di **** Omissis **** avvenuta il **** Omissis ****. Nell'Elenco Note per immobile estratto è presente la formalità Nota di Trascrizione dell'atto di vendita del 06.06.2005, vedi Allegato 20.1 formalità 7.

Allegato AV Compravendita del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

Allegato 20.1 Elenco note per immobile CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 22/03/2007
Reg. gen. 20885 - Reg. part. 05605
Quota: 1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Paolo Saporita
Data: 13/03/2007
N° repertorio: 25928
N° raccolta: 11027

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 14/12/2020
Reg. gen. 49075 - Reg. part. 32811
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'Esperto Stimatore ha estratto i due Elenco Note per immobile la Nota di Iscrizione dell'ipoteca volontaria dall'Agenzia delle Entrate di Catania:

Allegato 20 Elenco delle note per immobile CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****
Allegato 20.1 Elenco delle note per immobile CF Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****
Allegato 20.2 Ipoteca Volontaria del **** Omissis **** nn. **** Omissis ****

Dalla data del 27.06.2019 l'immobile è censito al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****: la particella **** Omissis **** viene soppressa e viene creata la **** Omissis **** per allineamento mappe.

Vi è corrispondenza tra quanto riportato nell'atto di pignoramento e quanto indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento. Si risponde ai quesiti b. e f. del mandato del G.E.

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima è composto da tre piani fuori terra corrispondenti al civico **** Omissis **** di Via **** Omissis **** collegati da scala interna in muratura. La copertura è in parte a terrazza.

L'area in cui insiste l'immobile è classificata come sottozona "D1" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 14-ter delle Norme di Attuazione. L'immobile oggetto di stima risulta conforme sotto il profilo urbanistico. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con provvedimento autorizzativo del 04.08.1960 e per esso in data 25.03.1961 è stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità 'casa di nuova costruzione sita in **** Omissis **** Via **** Omissis **** composta da: un appartamento al piano terra di due vani e tre accessori (disimpegno-cucina-cesso) e lavanderia nel cortile', vedi Allegato 14.1 (fornito dall'Archivio Generale di Catania con richiesta n. 251871 del 04.06.24 di cui all'Allegato 14).

Negli atti di provenienza si dichiara che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato prima del 01.09.1967:

- Allegato AV Compravendita del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****
- Allegato AV Compravendita del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****
- Allegato AV Compravendita del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

L'Esperto Stimatore estraeva presso l'Agenzia del Territorio di Catania copia del Mod1 Scheda 873136 Partita 82946 con cui in data 10.07.1972 il proprietario **** Omissis **** dichiarava che l'immobile al piano terra veniva 'ricostruito perché demolito da eventi bellici' (vedi Allegato 17.2). In quell'occasione l'Esperto Stimatore visionava anche:

Mod 1 Scheda 873137 Partita 82946 relativa al piano primo

Mod 1 Scheda 873138 Partita 82946 relativa al piano secondo

con le relative planimetrie dell'epoca, ma di questi non poteva chiedere copia perché non oggetto del presente mandato del G.E.

L'immobile è dunque regolare sotto il profilo edilizio. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati. Si risponde al quesito h. del mandato del G.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si risponde ai quesiti m., n. e p. 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 delle Margherite 7, piano T
L'immobile oggetto di stima occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra con affaccio su Via **** Omissis **** e su retrostante cortile interno di pertinenza. E' composto da due locali principali e due accessori che si affacciano sul cortile interno con area libera soprastante. Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne e a scala in muratura comune ai piani superiori, l'ascensore non è presente. Percorso l'androne sulla sinistra si trova la porta in ferro di ingresso dell'appartamento. L'immobile si compone di: locale ingresso-soggiorno con porta esterna su cortile di pertinenza, locale letto con finestra su Via **** Omissis ****, corridoio cieco di collegamento ad un locale bagno con finestra su cortile interno e ad un locale letto con porta esterna su cortile di pertinenza. Il cortile è pavimentato, ha area libera soprastante ed è di esclusiva pertinenza dell'appartamento. Altezza utile di tutti i locali pari a 3,74m. L'appartamento versa in un discreto stato di conservazione, è stato oggetto di interventi puntuali di manutenzione ordinaria che hanno riguardato il risanamento delle murature che si affacciano sul cortile che presentavano danni da umidità di risalita. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico posizionato su una delle pareti esterne del cortile di pertinenza. L'area in cui insiste l'immobile è classificata come sottozona "D1" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 14-ter delle Norme di Attuazione. E' regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico. E' stato realizzato con provvedimento autorizzativo del 04.08.1960 e per esso in data 25.03.1961 è stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità per 'casa di nuova costruzione sita in **** Omissis **** Via **** Omissis **** composta da: un appartamento al piano terra di due vani e tre accessori (disimpegno-cucina-cesso) e lavanderia nel cortile'. Si allega autorizzazione all'abitabilità (Allegato 14.1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 14553, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 19.000,00

In data 12.07.24 l'Esperto attraverso lo strumento stimatrixcity.it ha condotto la ricerca dello stock immobiliare ricadente nello stesso foglio catastale dell'immobile oggetto di stima e ha trovato:

- n. 11.733 immobili aventi stessa categoria catastale dell'immobile oggetto di stima (A/4) nel periodo 07.2023-7.2024 (12 mesi).

Successivamente ha filtrato tale risultato estraendo da questo stock gli immobili ricadenti nella stessa via dell'immobile oggetto di stima: Via **** Omissis **** e ha trovato n. 2 immobili.

Ha poi verificato che fossero stati oggetto di compravendita e ha estratto, sempre con stimatrixcity.it, i dati relativi al prezzo di vendita alla data di transazione di tali immobili. Col sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate ha scaricato le planimetrie per verificare la distribuzione degli ambienti e dei locali accessori. Seguono i dati dei due immobili che l'Esperto Stimatore ha optato di prendere a riferimento per il calcolo del valore di mercato col metodo del MCA Market Comparison Approach:

1) Comparabile A appartamento al piano primo di Via **** Omissis **** consistenza 79 mq rendita catastale 130,15 € censito al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** compravenduto il 01.2023 per € 15.033;

2) Comparabile B appartamento al piano primo di Via **** Omissis **** consistenza 44 mq r.c. 119,30 €

censito al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** compravenduto il 12.2022 per € 13.800.

Seguono i dati del Subject: immobile oggetto di stima appartamento al piano terra di Via **** Omissis **** consistenza 60 mq rendita catastale 101,23 eur censito al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****.

L'Esperto ha quindi ritenuto di poter utilizzare il metodo del Market Comparison Approach MCA per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima.

MARKET COMPARISON APPROACH.

Di seguito il calcolo con il metodo IVS del MCA.

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 (il subject S) e gli immobili presi a riferimento (immobili comparabili denominati A e B):

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	15033,00	13800,00	
dati DAT (mesi)	17	18	0
superficie SUP (mq)	77,50	42,50	52,97
Balconi BAL (mq)	6,00	6,00	0,00
Balcone cucina coperta/lavanderia LAV (mq)	0,00	0,00	0,00
Cortile di Pertinenza (mq)	0,00	0,00	14,81
Autorimessa (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	1	0
Stato manut est. STMe (n)	3	4	4
Stato manut int. STMi (n)	3	3	4
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	1

Fase 2. DETERMINAZIONE PARAMETRI PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

Non avendo potuto effettuare il sopralluogo per verificare le condizioni di manutenzione interna dei due Comparabili, l'Esperto Stimatore tiene conto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, stimati in € 7.000 per lavori di manutenzione esterna e in € 3.000 di manutenzione interna.

Fase 3. CALCOLO PREZZI MARGINALI (Prezzo marginale dello stato di manutenzione interna)

L'Esperto riporta 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.

L'Esperto reputa 4 (Discreto) lo stato di manutenzione interno del Subject, e 3 (Sufficiente) quello dei

Comparabili A e B in quanto come detto non si è potuto effettuare un sopralluogo per verificare le condizioni di manutenzione interna di tali immobili. Mentre si è dato un indice a 3 (Sufficiente) al Comparabile A relativo allo stato di manutenzione e 4 (Discreto) a quello del Comparabile B così come al Subject. Vedi seguente tabella di sintesi (Tabella degli Indici Mercantili):

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,043
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(LAV)/p(SUP)	0,900
p(COR)/p(SUP)	0,250
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(GIARDINO/CORTE ESTERNA)/p(SUP)	0,180
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	6'000,000
Costo intervento manut int. (euro)	3'000,000

Il valore 0,043 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. L'Esperto ha rilevato il segmento di mercato costituito da immobili con destinazione Residenziale Abitazioni di tipo economico in stato NORMALE della zona in cui ricade il Subject (Zona Semicentrale C6) e una zona limitrofa (zona Periferica D1) e calcolato il rapporto tra la sommatoria dei canoni di affitto e la sommatoria dei prezzi unitari:

-Zona Semicentrale: valore unitario min 700 €/mq max 1.050 €/mq, canoni min 2,5 €/mq/mese max 3,7 €/mq/mese

-Zona Periferica: valore unitario min 500 €/mq max 750 €/mq, canoni min 1,8 €/mq/mese max 2,7 €/mq/mese

Tale rapporto $(3,7*12+2,7*12)/(1.050+750)$ ed è pari a 4,26%.

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	
PRZ (euro)	15'033,00	13'800,00	
DAT (euro)	-908,66	-883,20	
SUP (euro)	-4'667,84	1'992,35	
BAL (euro)	-285,44	-285,44	
LAV (euro)	0,00	0,00	
CORTILE (euro)	704,55	704,55	
BOX (euro)	0,00	0,00	
Giardino (euro)	0,00	0,00	
SUE (euro)	0,00	0,00	
SER (euro)	0,00	0,00	
RIA (euro)	0,00	0,00	
RIC (euro)	0,00	0,00	
ELE (euro)	0,00	0,00	
CON (euro)	0,00	0,00	
IMP (euro)	0,00	0,00	
LIV (euro)	-148,84	-136,63	
STMe (euro)	6'000,00	0,00	
STMi (euro)	3'000,00	3'000,00	
PREZZI CORRETTI	18'726,77	18'191,63	

La verifica ha esito POSITIVO in quanto la divergenza percentuale è pari al 2,94 % - $(18.727,77-18.191,63)/18.191,63$ - inferiore al valore ammissibile stabilito pari al 5%.

Allegato 10.3: Planimetria Comparabile A

Allegato 10.4: Planimetria Comparabile B

Dividendo il valore ottenuto con il MCA (19.000 €) per la superficie principale dell'immobile oggetto di stima (60,37mq), si ottiene un valore unitario pari a 314,72 €/mq, dicasi 315 €/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 delle Margherite 7, piano T	60,37 mq	315,00 €/mq	€ 19.016,55	100,00%	€ 19.000,00
Valore di stima:					€ 19.000,00

Valore di stima: € 19.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per assenza di garanzia per vizi 15% di (€ 19.000 - € 2.850) = 15% di € 16.150	2850,00	€

Valore finale di stima: € 16.000,00

Al valore così determinato, di € 19.000, si decurta un ulteriore 15% quale riduzione per assenza di garanzia per vizi. E pertanto il valore finale di stima sarà pari a € 16.150, dicasi € 16.000. Si risponde al quesito t. 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.

Acì Castello, li 15/07/2024

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

✓ **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ **All 1** Decreto di Nomina del 25.03.24
- ✓ **All 1.1** PEC del 26.03.24
- ✓ **All 2** Accettazione Incarico 29.03.2024
- ✓ **All 3** PEC del 04.04.24 di rich residenza
- ✓ **All 3.1** risposta del comune conferma residenza (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ **Planimetrie catastali** - PL-Planimetria Fg 69 Part 14553 Sub 1 (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ **Visure e schede catastali** - VIS Visura Storica Fg 69 Part 14553 Sub 1 (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ **All 4** e-mail del 04.04.24 a Notaio Saporita di rich copia atto
- ✓ **All 4.1** e-mail del 22.04.24 a Notaio Saporita di rich copia atto
- ✓ **All 5** Comunicazione data operazioni peritali 09.04.24
- ✓ **Estratti di mappa - All 6** Estratto di Mappa Fg 69 Part 14553 (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ **All 7** Comunicazione NUOVA data operazioni peritali 22.04.24
- ✓ **All 8** Verbale sopralluogo del 04.05.2024
- ✓ **All 9** e-mail del 14.05.24 di Notaio Saporita con copia atto
- ✓ **All 10** Rich del 21.05.24 copia digitale Mod 1 Scheda 873136
- ✓ **All 10.1** PEC del 28.05.24 Protocollo n. 131431
- ✓ **All 11** Richiesta Ispezione Ipotecaria Appuntamento 04.06.2024 ore 9.40
- ✓ **All 12** e-mail del 03.06.24 a Archivio Storico di CT
- ✓ **All 12.1** risposta di Arch Storico e-mail del 04.06.24
- ✓ **All 13** Nota di Trascrizione del 26.03.1973 nn. 17683.15413 Successione
- ✓ **All 14** Istanza web 251871 del 04.06.24 a Archivio Generale Comune di CT
- ✓ **Concessione edilizia** - All 14.1 ABITABILITA' 25.03.1961 via delle margherite 7
- ✓ **All 14.2** Conclusione Istanza Web 20.06.24
- ✓ **All 15** PEC del 21.06.24 rich indirizzo di residenza intestati Sub 2 P1° e Sub 3 P2°
- ✓ **All 15.1** PEC del 04.07.24 rich del 21.06.24 Prot n. 297948
- ✓ **All 16** Comunicazione di Ag Entrate AGEDP-CT_159933_2024_2180_All1 (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ **All 16.1** PEC del 27.06.24 di Ag Entrate
- ✓ **All 16.2** PEC del 27.06.24 con pagamento diritti copia
- ✓ **All 17** PEC del 10.07.24 di Ag Territorio

- ✓ **All 17.1** AGEDP-CT_171088_2024_2180_All1
- ✓ **Visure e schede catastali** - All 17.2 AGEDP-CT_171088_2024_2180_All2 Mod 1 Scheda Catastale 873136 Partita 82946 (Aggiornamento al 10/07/1972)
- ✓ **All 18** Banca dati quotaz Ag Entrate zona C6 (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ **All 18.1** Banca dati quotaz Ag Entrate zona D1 (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ **All 19** Planimetria Comparabile A Sub 2 Piano 1° eur 15.033 atto del 1.2023
- ✓ **All 19.1** Planimetria Comparabile B Via delle Marg 36 eur 13.800 atto del 12.2022
- ✓ AV Compravendita del 06.06.2005 rep 29121 racc 15046
- ✓ AV Compravendita del 07.02.2006 rep 31317 racc 16144
- ✓ **Atto di provenienza** - AV Compravendita del 13.03.2007 rep 25927 racc 11026
- ✓ **N° 26 Foto (Aggiornamento al 04/05/2024)**
- ✓ **All 20** Elenco delle note per immobile CF Fg 69 Part 14553 Sub 1 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ **All 20.1** Elenco delle note per immobile CF Fg 69 Part 14552 Sub 1 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ **All 20.2** Ipoteca Volontaria del 22.03.2007 nn. 5605.20885 (Aggiornamento al 15/07/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via delle Margherite 7, piano T
 L'immobile oggetto di stima occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra con affaccio su Via **** Omissis **** e su retrostante cortile interno di pertinenza. E' composto da due locali principali e due accessori che si affacciano sul cortile interno con area libera soprastante. Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne e a scala in muratura comune ai piani superiori, l'ascensore non è presente. Percorso l'androne sulla sinistra si trova la porta in ferro di ingresso dell'appartamento. L'immobile si compone di: locale ingresso-soggiorno con porta esterna su cortile di pertinenza, locale letto con finestra su Via **** Omissis ****, corridoio cieco di collegamento ad un locale bagno con finestra su cortile interno e ad un locale letto con porta esterna su cortile di pertinenza. Il cortile è pavimentato, ha area libera soprastante ed è di esclusiva pertinenza dell'appartamento. Altezza utile di tutti i locali pari a 3,74m. L'appartamento versa in un discreto stato di conservazione, è stato oggetto di interventi puntuali di manutenzione ordinaria che hanno riguardato il risanamento delle murature che si affacciano sul cortile che presentavano danni da umidità di risalita. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico posizionato su una delle pareti esterne del cortile di pertinenza. L'area in cui insiste l'immobile è classificata come sottozona "D1" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 14-ter delle Norme di Attuazione. E' regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico. E' stato realizzato con provvedimento autorizzativo del 04.08.1960 e per esso in data 25.03.1961 è stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità per 'casa di nuova costruzione sita in **** Omissis **** Via **** Omissis **** composta da: un appartamento al piano terra di due vani e tre accessori (disimpegno-cucina-cesso) e lavanderia nel cortile'. Si allega autorizzazione all'abitabilità (Allegato 14.1).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 14553, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima è composto da tre piani fuori terra corrispondenti al civico **** Omissis **** di Via **** Omissis **** collegati da scala interna in muratura. La copertura è in parte a terrazza. L'area in cui insiste l'immobile è classificata come sottozona "D1" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 14-ter delle Norme di Attuazione. L'immobile oggetto di stima risulta conforme sotto il profilo urbanistico. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

Prezzo base d'asta: € 16.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 680/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) - Via delle Margherite 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 14553, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	60,37 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di stima occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra con affaccio su Via **** Omissis **** e su retrostante cortile interno di pertinenza. E' composto da due locali principali e due accessori che si affacciano sul cortile interno con area libera soprastante. Dal portone di ingresso del civico **** Omissis **** si accede ad un androne e a scala in muratura comune ai piani superiori, l'ascensore non è presente. Percorso l'androne sulla sinistra si trova la porta in ferro di ingresso dell'appartamento. L'immobile si compone di: locale ingresso-soggiorno con porta esterna su cortile di pertinenza, locale letto con finestra su Via **** Omissis ****, corridoio cieco di collegamento ad un locale bagno con finestra su cortile interno e ad un locale letto con porta esterna su cortile di pertinenza. Il cortile è pavimentato, ha area libera soprastante ed è di esclusiva pertinenza dell'appartamento. Altezza utile di tutti i locali pari a 3,74m. L'appartamento versa in un discreto stato di conservazione, è stato oggetto di interventi puntuali di manutenzione ordinaria che hanno riguardato il risanamento delle murature che si affacciano sul cortile che presentavano danni da umidità di risalita. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico posizionato su una delle pareti esterne del cortile di pertinenza. L'area in cui insiste l'immobile è classificata come sottozona "D1" del PRG vigente di Catania, approvato con DPRS 166-A il 28.06.69, come descritta nell'art. 14-ter delle Norme di Attuazione. E' regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico. E' stato realizzato con provvedimento autorizzativo del 04.08.1960 e per esso in data 25.03.1961 è stata rilasciata autorizzazione all'abitabilità per 'casa di nuova costruzione sita in **** Omissis **** Via **** Omissis **** composta da: un appartamento al piano terra di due vani e tre accessori (disimpegno-cucina-cesso) e lavanderia nel cortile'. Si allega autorizzazione all'abitabilità (Allegato 14.1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 22/03/2007
Reg. gen. 20885 - Reg. part. 05605
Quota: 1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Paolo Saporita
Data: 13/03/2007
N° repertorio: 25928
N° raccolta: 11027

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 14/12/2020
Reg. gen. 49075 - Reg. part. 32811
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura