
TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 737/2021 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1	6
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	12
Dati Catastali.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13

Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali.....	16
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 4.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Dati Catastali.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22

Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	25
Lotto 3	26
Lotto 4	27



INCARICO

In data 20/07/2023, il sottoscritto Arch. Gambera Francesca, con studio in Via Plebiscito, 21 - 95048 - Scordia (CT), email architettofghambera@libero.it, PEC francescagiuseppina.gambera@archiworldpec.it, Tel. 328 57 66 234, Fax 095 658 895, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A SANT'AGATA LI BATTIATI (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N°9 E N°13, SCALA B, PIANO S1

Trattasi di una unità immobiliare destinata a locale deposito di proprietà della ****Omissis****, sita a Sant'Agata Li Battiati (CT) al piano seminterrato di un edificio residenziale con accesso su via Garibaldi dal n°9 (accesso carrabile attraverso cortile interno).

Il locale deposito adibito in parte ad ufficio, composto da un unico ampio vano (separato in due ambienti da una struttura metallica a vetri) e da un bagno con antibagno, con accesso su strada attraverso la scivola carrabile al civico n°9, si sviluppa all'interno di un edificio per civile abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '60". Sito al piano seminterrato, prospetta su cortile interno adibito a parcheggio di pertinenza dell'edificio residenziale e su intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi (cfr allegato n° 01).

N.B. attualmente l'unità immobiliare è in collegamento con l'unità immobiliare adiacente (a ovest di cui al su. 64) attraverso la quale ha anche accesso tramite la scala B al civico n°13 della via Giuseppe Garibaldi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANT'AGATA LI BATTIATI (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N°9 E N°13, SCALA B, PIANO S1

Trattasi di una unità immobiliare destinata a locale deposito di proprietà della ****Omissis****, sita a Sant'Agata Li Battiati (CT) al piano seminterrato di un edificio residenziale con accesso carrabile da via Garibaldi dal n°9 (attraverso cortile interno di pertinenza del complesso residenziale) e accesso pedonale da scala B attraverso l'androne condominiale al civico n° 13 della stessa via. Il locale deposito adibito ad ufficio, composto da un unico ampio vano (separato in due ambienti da una struttura metallica a vetri) e da un bagno con antibagno si

sviluppa all'interno di un edificio per civile abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '60".
Sito al piano seminterrato prospetta su cortile interno adibito a parcheggio di pertinenza dell'edificio residenziale adibito a parcheggio e su intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi (cfr allegato n° 01).

N.B. attualmente l'unità immobiliare è in collegamento con l'unità immobiliare adiacente a est e con l'unità immobiliare adiacente a ovest.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'AGATA LI BATTIATI (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N°9 E N°13, SCALA B, PIANO S1

Trattasi di una unità immobiliare destinata a locale deposito di proprietà della ****Omissis****, sita a Sant'Agata Li Battiati (CT) al piano seminterrato di un edificio residenziale con accesso carrabile da via Garibaldi dal n°9 (attraverso cortile interno di pertinenza del complesso residenziale) e accesso pedonale da scala B attraverso l'androne condominiale al civico n° 13 della stessa via. Il locale deposito adibito ad ufficio, composto da un unico ampio vano -separato in quattro ambienti da una struttura metallica a vetri e da una tramezzatura - e da un bagno con antibagno, si sviluppa all'interno di un edificio per civile abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '60". Sito al piano seminterrato, prospetta su cortile interno adibito a parcheggio di pertinenza dell'edificio residenziale e su intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi (cfr allegato n° 01).

N.B. attualmente l'unità immobiliare è in collegamento con l'unità immobiliare adiacente (a est) tramite una porta interna in legno tamburato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'AGATA LI BATTIATI (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N°9 E N°13, SCALA B, PIANO S1

Trattasi di un posto auto scoperto di proprietà della ****Omissis****, sito a Sant'Agata Li Battiati (CT) nel cortile interno pertinenziale al piano seminterrato di un edificio residenziale con accesso carrabile da via Garibaldi dal n°9 (attraverso cortile interno di pertinenza del complesso residenziale) e accesso pedonale da scala B attraverso l'androne condominiale al civico n° 13 della stessa via. Il posto auto insiste all'interno del cortile pertinenziale dell'edificio per civile abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '60" (cfr allegato n° 01).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 10/01/2022 ai nn.583/436, a favore di ****Omissis****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione agli atti. Il pignoramento, del 18.01.2021, grava sull'immobile per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 .



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****



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

- **** Omissis ****

CONFINI



L'immobile confina a nord con intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi, a sud con cortile, a ovest con altra unità immobiliare della stessa ditta anch'essa oggetto di pignoramento, ad est con altra unità edilizia afferente alla stesso complesso residenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	42,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	172	63		C2	5	43,00 mq	50,00 mq	106,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi difformità consistenti nella:

- apertura della porta di accesso sul fronte sud del locale antibagno (in planimetria presente sulla tramezzatura a ovest);
- separazione del vano per la realizzazione di due ambienti tramite struttura metallica a vetri su muretto basso;
- eliminazione della tramezzatura di separazione con l'unità immobiliare adiacente ad ovest (stessa ditta) indicata con il subalterno n°64.



L'immobile risulta adibito ad ufficio, in difformità rispetto alla destinazione d'uso catastale: categoria C/2 Deposito/magazzino.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi sfitto, all'interno sono presenti mobili e diverse attrezzature digitali quali stampanti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, sono però presenti tracce di umidità di risalita sulle pareti, con perdita in alcune porzioni dello strato di finitura degli intonaci

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni ("proporzionale comproprietà sulle parti comuni") con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile, quali corpo scala e cortile condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale insiste l'unità immobiliare è stato costruito con licenza edilizia n.272 del 31/12/1966 ed è costituito da 3 palazzine (A,B,C,) facenti parte di un unico corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. Prospetta a Nord su via Giuseppe Garibaldi dove presenta i tre ingressi corrispondenti ai numeri civici 11, 13 e 15; dalla stessa strada si accede, al civico n° 9, tramite una rampa, al cortile interno, dove prospetta il piano seminterrato. L'unità immobiliare è esposta a nord; l'edificio all'interno del quale è inserito l'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con tetto a spioventi. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. Il vano prospiciente il cortile presenta un'altezza interna di m 2,70, la restante porzione di vano esposta a nord, prospiciente l'intercapedine su area antistante la via G. Garibaldi e il vano del servizio igienico presentano un'altezza di 2,40 m.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare complessivamente è buono, sono però presenti tracce di umidità di risalita sulle pareti, con perdita, in alcune porzioni, dello strato di finitura degli intonaci.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione è in gres porcellanato cm 45x45; la pavimentazione e il rivestimento parietale del vano del servizio igienico sono realizzate in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20, il rivestimento è esteso per un'altezza di circa m 1,80;

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura (sono presenti evidenti tracce di umidità con perdita, in alcune porzioni, dello strato di finitura dell'intonaco);

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro (stato di manutenzione buono);

Le porte interne sono in legno tamburato;

L'impianto idrico dei servizi igienici è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è presente e a norma secondo la vigente normativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi sfitto, all'interno sono presenti mobili, diverse attrezzature tecnologiche.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti "Alla società esecutata **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Sant' Agata Li Battiati Foglio 1 Particella 172 Sub. 63 Particella 172 Sub. 64 Particella 172 Sub. 65 Particella 172 Sub. 84 è pervenuta per atto di compravendita del 27/04/2010 Numero di repertorio 62502/19994 Notaio Giamporcaro Francesco sede Fiumefreddo di Sicilia (CT) trascritto il 05/05/2010 nn. 27947/15781 da potere di **** Omissis ****; Alla società **** Omissis **** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di relazione, è pervenuta, fra maggiore consistenza, per atto di compravendita del 18/12/2009 Numero di repertorio 69506/16012 Notaio Riggio Giuseppe sede Catania trascritto il 07/01/2010 nn. 647/541 da potere di **** Omissis ****; Alla **** Omissis ****, gli immobili pervennero per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 21/12/2006 Numero di repertorio 66496/13940 Notaio Riggio Giuseppe sede Catania trascritto il 27/12/2006 nn. 83494/48591 da potere di **** Omissis ****; Alla **** Omissis **** gli immobili pervennero per atto di donazione accettata del 30/05/1980 numero di repertorio 27715 Notaio Achille Muscarà sede Catania.

Si segnala atto di trasformazione di società del 17/06/2016 Numero di repertorio 158/119 Notaio Cappelletti Bruno sede Avola (SR) trascritto il 21/06/2016 nn. 23936/18391 da **** Omissis **** in **** Omissis ****: quota dell'intero in piena proprietà su Sant'Agata Li Battiati Foglio 1 Particella 172 Sub. 63 Particella 172 Sub. 64 Particella 172 Sub. 65 Particella 172 Sub. 84".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Catania aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 05/05/2010
Reg. gen. 27948 - Reg. part. 7974
Importo: € 240.000,00
A favore di **Omissis**
Contro **Omissis**
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Giamporcaro Francesco
Data: 27/04/2010
N° repertorio: 62503
N° raccolta: 19995

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 10/01/2022

Reg. gen. 583 - Reg. part. 436

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., approvato il 21 ottobre 2005 con Decreto n. 854 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, ricade in zona "F3 (Attrezzature collettive esistenti/di progetto)" (art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistico di Sant'Agata Li Battiati (CT) è stato possibile appurare che l'immobile in oggetto, ubicato all'interno del complesso edilizio costruito costituito da 3 palazzine (A,B,C,) facenti parte di un unico corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato residenziale, è stato costruito con Licenza edilizia n.272 del 31 dicembre 1966 e Abitabilità in data 10 aprile 1968. E' stata rilasciata Autorizzazione n. 1246 del 2 ottobre 2007 per i lavori di manutenzione e ristrutturazione, nonché per la costruzione del secondo piano interrato adibito a garages, D.I.A. per variante presentata il 18 luglio 2008, prot. n. 16075 e Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1246/A in data 8 gennaio 2010 (cfr allegato n° 08). Con "Progetto di manutenzione straordinaria di un immobile di civile abitazione con lievi modifiche ai prospetti e di nuova costruzione piano garages" approvato con autorizzazione n.1246 del 20/10/2007 e variante in corso d'opera in data 18/07/2008 "gli accessi ai depositi si adeguano dimensionalmente per facilitare le operazioni di carico e scarico e sono immediati dalla quota del cortile interno, adibito al parcheggio temporaneo(...) per il piano seminterrato si prevede una redistribuzione dei locali adibiti a deposito ed una riqualificazione degli stessi tramite una distribuzione a fascia delle fenestrate esistenti sul lato Nord dell'immobile, idonee per una più adeguata illuminazione nonché aerazione dei locali. "L'immobile in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia a meno di alcune variazioni rispetto all'originaria planimetria di progetto riguardanti

- l'apertura della porta di accesso sul fronte sud del locale antibagno (in planimetria presente sulla tramezzatura a ovest);

- la realizzazione della separazione del vano per la realizzazione di due ambienti tramite struttura metallica a vetri su muretto;

- l'eliminazione della tramezzatura di separazione con l'unità immobiliare adiacente ad ovest (stessa ditta) indicata con il subalterno n°64.

Il locale deposito inoltre risulta adibito ad ufficio.

Per l'eliminazione della tramezzatura di separazione con l'unità immobiliare adiacente si prevede il ripristino dei luoghi (qualora si volesse accorpate le due unità immobiliari sarebbe necessario presentare un progetto di accorpamento all'ufficio urbanistica e una variazione catastale).

Le difformità relative alla modifica degli spazi interni sono sanabili tramite la presentazione della "CILA" (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. n.16 del 10/08/2016, della relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato, come prescritto dalla vigente normativa urbanistica e della corresponsione del versamento da effettuarsi a favore del Comune e della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro (prevista per l'omessa denuncia e l'omessa presentazione di comunicazione).

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che

verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla denuncia delle variazioni consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. Tali oneri sono quantificabili in € 1000,00 (sanzione pecuniaria) e in un costo presuntivo di € 1.500,00 per la presentazione della pratica corredata dagli elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato, per un totale di € 2.500,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di informazioni assunte presso l'amministratore del condominio di via Giuseppe Garibaldi nn°9-11-13-15 - Sant'Agata Li Battiati (CT) è stato possibile verificare che alla data odierna a carico delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato oggetto della presente relazione sono presenti oneri condominiali non corrisposti la cui somma complessiva ammonta a euro 2615,49 (cfr allegato n°10).



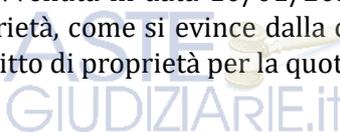
LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 10/01/2022 ai nn.583/436, a favore di ****Omissis****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione agli atti. Il pignoramento, del 18.01.2021, grava sull'immobile per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



TITOLARITÀ

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

- Digital Service S.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 04454820871
Via Antonio Gramsci 113
95030 - Gravina di Catania (CT)

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

- Digital Service S.r.l. (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina a nord con intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi, a sud con cortile, a est e a ovest con le altre due unità immobiliari della stessa ditta anch'esse oggetto di



pignoramento, con le quali risulta attualmente in comunicazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	45,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	172	64		C2	5	44,00 mq	53,00 mq	109,08 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi difformità consistenti nella:

- apertura della porta di comunicazione sulla parete ovest con l'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento della stessa ditta di cui al sub. 65;
- separazione del vano per la realizzazione di due ambienti tramite struttura metallica a vetri su muretto basso;
- eliminazione della tramezzatura di separazione con l'unità immobiliare adiacente ad est (stessa ditta) indicata con il subalterno n°63.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi sfitto, all'interno sono presenti mobili e diverse attrezzature digitali quali stampanti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, sono però presenti tracce di umidità di risalita sulle pareti con perdita in alcune porzioni dello strato di finitura degli intonaci

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni ("proporzionale comproprietà sulle parti comuni") con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile, quali corpo scala e cortile condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale insiste l'unità immobiliare è stato costruito con licenza edilizia n.272 del 31/12/1966 ed è costituito da 3 palazzine (A,B,C,) facenti parte di un unico corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. Prospetta a Nord su via Giuseppe Garibaldi dove presenta i tre ingressi corrispondenti ai numeri civici 11, 13 e 15; dalla stessa strada si accede, al civico n° 9, tramite una rampa, al cortile interno, dove prospetta il piano seminterrato. L'unità immobiliare è esposta a nord; l'edificio all'interno del quale è inserito l'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con tetto a spioventi. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. Il vano prospiciente il cortile presenta un'altezza interna di m 2,70, la restante porzione di vano esposta a nord, prospiciente l'intercapedine su area antistante la via G. Garibaldi e il vano del servizio igienico presentano un'altezza di 2,40 m.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare complessivamente è buono, sono però presenti tracce di umidità di risalita sulle pareti, con perdita, in alcune porzioni, dello strato di finitura degli intonaci.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione è in gres porcellanato cm 45x45; la pavimentazione e il rivestimento parietale del vano del servizio igienico sono realizzate in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20, il rivestimento è esteso per un'altezza di circa m 1,80;

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura (sono presenti evidenti tracce di umidità con perdita, in alcune porzioni, dello strato di finitura dell'intonaco);

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro (stato di manutenzione buono);

Le porte interne sono in legno tamburato;

L'impianto idrico dei servizi igienici è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è presente e a norma secondo la vigente normativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi sfitto, all'interno sono presenti mobili, diverse attrezzature e materiali tecnologici.



PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti "Alla società esecutata **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Sant' Agata Li Battiati Foglio 1 Particella 172 Sub. 63 Particella 172 Sub. 64 Particella 172 Sub. 65 Particella 172 Sub. 84 è pervenuta per atto di compravendita del 27/04/2010 Numero di repertorio 62502/19994 Notaio Giamporcaro Francesco sede Fiumefreddo di Sicilia (CT) trascritto il

05/05/2010 nn. 27947/15781 da potere di **** Omissis ****; Alla società **** Omissis **** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di relazione, è pervenuta, fra maggiore consistenza, per atto di compravendita del 18/12/2009 Numero di repertorio 69506/16012 Notaio Riggio Giuseppe sede Catania trascritto il 07/01/2010 nn. 647/541 da potere di **** Omissis ****; Alla **** Omissis ****, gli immobili pervennero per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 21/12/2006 Numero di repertorio 66496/13940 Notaio Riggio Giuseppe sede Catania trascritto il 27/12/2006 nn. 83494/48591 da potere di **** Omissis ****; Alla **** Omissis **** gli immobili pervennero per atto di donazione accettata del 30/05/1980 numero di repertorio 27715 Notaio Achille Muscarà sede Catania.
Si segnala atto di trasformazione di società del 17/06/2016 Numero di repertorio 158/119 Notaio Cappelletti Bruno sede Avola (SR) trascritto il 21/06/2016 nn. 23936/18391 da **** Omissis **** in **** Omissis ****: quota dell'intero in piena proprietà su Sant'Agata Li Battiati Foglio 1 Particella 172 Sub. 63 Particella 172 Sub. 64 Particella 172 Sub. 65 Particella 172 Sub. 84”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Catania aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 05/05/2010
Reg. gen. 27948 - Reg. part. 7974
Importo: € 240.000,00
A favore di **Omissis**
Contro **Omissis**
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Giamporcaro Francesco
Data: 27/04/2010
N° repertorio: 62503
N° raccolta: 19995

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 10/01/2022
Reg. gen. 583 - Reg. part. 436
A favore di **Omissis**
Contro **Omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., approvato il 21 ottobre 2005 con Decreto n. 854 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, ricade in zona "F3 (Attrezzature collettive esistenti/di progetto)" (art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistico di Sant'Agata Li Battiati (CT) è stato possibile appurare che l'immobile in oggetto, ubicato all'interno del complesso edilizio costruito costituito da 3 palazzine (A,B,C,) facenti parte di un unico corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato residenziale, è stato costruito con Licenza edilizia n.272 del 31 dicembre 1966 e Abitabilità in data 10 aprile 1968. E' stata rilasciata Autorizzazione n. 1246 del 2 ottobre 2007 per i lavori di manutenzione e ristrutturazione, nonché per la costruzione del secondo piano interrato adibito a garages, D.I.A. per variante presentata il 18 luglio 2008, prot. n. 16075 e Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1246/A in data 8 gennaio 2010 (cfr allegato n° 08). Con "Progetto di manutenzione straordinaria di un immobile di civile abitazione con lievi modifiche ai prospetti e di nuova costruzione piano garages" approvato con autorizzazione n.1246 del 20/10/2007 e variante in corso d'opera in data 18/07/2008 "gli accessi ai depositi si adeguano dimensionalmente per facilitare le operazioni di carico e scarico e sono immediati dalla quota del cortile interno, adibito al parcheggio temporaneo(...) per il piano seminterrato si prevede una redistribuzione dei locali adibiti a deposito ed una riqualificazione degli stessi tramite una distribuzione a fascia delle fenestrate esistenti sul lato Nord dell'immobile, idonee per una più adeguata illuminazione nonché aerazione dei locali".

L'immobile in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia a meno di alcune variazioni rispetto all'originaria planimetria di progetto riguardanti

- apertura della porta di comunicazione sulla parete ovest con l'unità immobiliare adiacente indicata con il sub. 65 oggetto di pignoramento della stessa ditta;

- separazione del vano per la realizzazione di due ambienti tramite struttura metallica a vetri su muretto basso;

- eliminazione della tramezzatura di separazione con l'unità immobiliare adiacente ad est (stessa ditta) indicata con il subalterno n°63. Il locale deposito inoltre risulta adibito ad ufficio.

Per le difformità sopracitate si prevede il ripristino dei luoghi (qualora si volesse accorpate le due unità immobiliari sarebbe necessario presentare un progetto di accorpamento all'ufficio urbanistica e una variazione catastale).

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi al ripristino dei luoghi. Tali oneri sono quantificabili in un costo presuntivo pari a € 3000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di informazioni assunte presso l'amministratore del condominio di via Giuseppe Garibaldi nn°9-11-13-15 - Sant'Agata Li Battiati (CT) è stato possibile verificare che alla data odierna a carico delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato oggetto della presente relazione sono presenti oneri condominiali non corrisposti la cui somma complessiva ammonta a euro 2615,49 (cfr allegato n°10).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 10/01/2022 ai nn.583/436, a favore di **Omissis**, è completa.

risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione agli atti. Il pignoramento, del 18.01.2021, grava sull'immobile per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 .



TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****

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

- ****Omissis****



CONFINI

L'immobile confina a nord con intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi, a sud con cortile, a est con altra unità immobiliare della stessa ditta anch'essa oggetto di pignoramento, ad ovest con altra unità edilizia afferente alla stesso complesso residenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	82,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	172	65		C2	4	81,00 mq	93,00 mq	171,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi difformità consistenti nella:
- apertura della porta di comunicazione con altra unità immobiliare della stessa ditta oggetto di pignoramento indicata con il sub. 64 sulla parete est;

- separazione del vano per la realizzazione di quattro ambienti tramite tramezzatura e struttura metallica a vetri;

L'immobile risulta adibito ad ufficio, in difformità rispetto alla destinazione d'uso catastale: categoria C/2 Deposito/magazzino.



PATTI

L'immobile risulta ad oggi sfitto, all'interno sono presenti mobili e diverse attrezzature digitali quali stampanti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, sono però presenti tracce di umidità di risalita sulle pareti, con perdita, in alcune porzioni, dello strato di finitura degli intonaci

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni ("proporzionale proprietà sulle parti comuni") con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile, quali corpo scala e cortile condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale insiste l'unità immobiliare è stato costruito con licenza edilizia n.272 del 31/12/1966 ed è costituito da 3 palazzine (A,B,C,) facenti parte di un unico corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. Prospetta a Nord su via Giuseppe Garibaldi dove presenta i tre ingressi corrispondenti ai numeri civici 11, 13 e 15; dalla stessa strada si accede, al civico n° 9, tramite una rampa, al cortile interno, dove prospetta il piano seminterrato. L'unità immobiliare è esposta a nord; l'edificio all'interno del quale è inserito l'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con tetto a spioventi. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. Il vano prospiciente il cortile presenta un'altezza interna di m 2,70, la restante porzione di vano esposta a nord, prospiciente l'intercapedine su area antistante la via G. Garibaldi e il vano del servizio igienico presentano un'altezza di 2,40 m.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare complessivamente è buono, sono però presenti tracce di umidità di risalita sulle pareti, con perdita, in alcune porzioni, dello strato di finitura degli intonaci.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione è in gres porcellanato cm 45x45; la pavimentazione e il rivestimento parietale del vano del servizio igienico sono realizzate in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20, il rivestimento è esteso per un'altezza di circa m 1,80; Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura (sono presenti evidenti tracce di umidità con perdita, in alcune porzioni, dello strato di finitura dell'intonaco); Gli infissi esterni sono in ferro e vetro (stato di manutenzione buono); Le porte interne sono in legno tamburato; L'impianto idrico dei servizi igienici è realizzato sottotraccia; L'impianto elettrico è presente e a norma secondo la vigente

normativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi sfitto, all'interno sono presenti mobili, diverse attrezzature e materiali tecnologici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti "Alla società esecutata **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Sant'Agata Li Battiati Foglio 1 Particella 172 Sub. 63 Particella 172 Sub. 64 Particella 172 Sub. 65 Particella 172 Sub. 84 è pervenuta per atto di compravendita del 27/04/2010 Numero di repertorio 62502/19994 Notaio Giamporcaro Francesco sede Fiumefreddo di Sicilia (CT) trascritto il 05/05/2010 nn. 27947/15781 da potere di **** Omissis ****; Alla società **** Omissis **** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di relazione, è pervenuta, fra maggiore consistenza, per atto di compravendita del 18/12/2009 Numero di repertorio 69506/16012 Notaio Riggio Giuseppe sede Catania trascritto il 07/01/2010 nn. 647/541 da potere di **** Omissis ****; Alla **** Omissis ****, gli immobili pervennero per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 21/12/2006 Numero di repertorio 66496/13940 Notaio Riggio Giuseppe sede Catania trascritto il 27/12/2006 nn. 83494/48591 da potere di **** Omissis ****; Alla **** Omissis **** gli immobili pervennero per atto di donazione accettata del 30/05/1980 numero di repertorio 27715 Notaio Achille Muscarà sede Catania. Si segnala atto di trasformazione di società del 17/06/2016 Numero di repertorio 158/119 Notaio Cappelletti Bruno sede Avola (SR) trascritto il 21/06/2016 nn. 23936/18391 da **** Omissis **** in **** Omissis ****: quota dell'intero in piena proprietà su Sant'Agata Li Battiati Foglio 1 Particella 172 Sub. 63 Particella 172 Sub. 64 Particella 172 Sub. 65 Particella 172 Sub. 84".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Catania aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 05/05/2010
Reg. gen. 27948 - Reg. part. 7974
Importo: € 240.000,00
A favore di **Omissis**
Contro **Omissis**.
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Giamporcaro Francesco
Data: 27/04/2010
N° repertorio: 62503
N° raccolta: 19995

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 10/01/2022

Reg. gen. 583 - Reg. part. 436

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

Contro ****Omissis****



NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., approvato il 21 ottobre 2005 con Decreto n. 854 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, ricade in zona "F3 (Attrezzature collettive esistenti/di progetto)" (art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistico di Sant'Agata Li Battiati (CT) è stato possibile appurare che l'immobile in oggetto, ubicato all'interno del complesso edilizio costruito costituito da 3 palazzine (A,B,C,) facenti parte di un unico corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato residenziale, è stato costruito con Licenza edilizia n.272 del 31 dicembre 1966 e Abitabilità in data 10 aprile 1968. E' stata rilasciata Autorizzazione n. 1246 del 2 ottobre 2007 per i lavori di manutenzione e ristrutturazione, nonché per la costruzione del secondo piano interrato adibito a garages, D.I.A. per variante presentata il 18 luglio 2008, prot. n. 16075 e Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1246/A in data 8 gennaio 2010 (cfr allegato n° 08). Con *"Progetto di manutenzione straordinaria di un immobile di civile abitazione con lievi modifiche ai prospetti e di nuova costruzione piano garages"* approvato con autorizzazione n.1246 del 20/10/2007 e variante in corso d'opera in data 18/07/2008 *"gli accessi ai depositi si adeguano dimensionalmente per facilitare le operazioni di carico e scarico e sono immediati dalla quota del cortile interno, adibito al parcheggio temporaneo(...) per il piano seminterrato si prevede una redistribuzione dei locali adibiti a deposito ed una riqualificazione degli stessi tramite una distribuzione a fascia delle fenestrate esistenti sul lato Nord dell'immobile, idonee per una più adeguata illuminazione nonché aerazione dei locali".* L'immobile in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia a meno di alcune variazioni rispetto all'originaria planimetria di progetto riguardanti

- apertura della porta di comunicazione sulla parete est con altra unità immobiliare della stessa ditta oggetto di pignoramento indicata con il sub. 64;

- separazione del vano per la realizzazione di quattro ambienti tramite tramezzatura e struttura metallica a vetri;

Per la difformità relativa all'apertura della porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente si prevede il ripristino dei luoghi (qualora si volesse accorpate le due unità immobiliari sarebbe necessario presentare un progetto di accorpamento all'ufficio urbanistica e una variazione catastale).

Le difformità relative alla modifica degli spazi interni sono sanabili tramite la presentazione della "CILA" (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. n.16 del 10/08/2016, della relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato, come prescritto dalla vigente normativa urbanistica e la corresponsione del versamento da effettuarsi a favore del Comune e della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro (prevista per l'omessa denuncia e l'omessa presentazione di comunicazione).

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla denuncia delle variazioni consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. Tali oneri sono quantificabili in € 1000,00 (sanzione pecuniaria) e in un costo presuntivo di € 1.500,00 per la presentazione della pratica corredata dagli

elaborati di rito a firma di un tecnico abilitato, per un totale di € 2.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di informazioni assunte presso l'amministratore del condominio di via Giuseppe Garibaldi nn°9-11-13-15 - Sant'Agata Li Battiati (CT) è stato possibile verificare che alla data odierna a carico delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato oggetto della presente relazione sono presenti oneri condominiali non corrisposti la cui somma complessiva ammonta a euro 2615,49 (cfr allegato n°10).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 10/01/2022 ai nn.583/436, a favore di ****Omissis****, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione agli atti. Il pignoramento, del 18.01.2021, grava sull'immobile per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****

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

- ****Omissis****

CONFINI

Il posto auto confina a est con area del cortile pertinenziale, a ovest con muro di separazione con cortile di altra ditta, a nord e a sud con altri posti auto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	172	84		C6	4	12,00 mq	12,00 mq	39,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

PATTI

Il posto auto risulta ad oggi libero.

STATO CONSERVATIVO

La pavimentazione del cortile si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta parti comuni ("proporzionale comproprietà sulle parti comuni") con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile, quali corpo scala e cortile condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale insiste il posto auto è stato costruito con licenza edilizia n.272 del 31/12/1966 ed è costituito da 3 palazzine (A,B,C,) facenti parte di un unico corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. Prospetta a Nord su via Giuseppe Garibaldi dove presenta i tre ingressi corrispondenti ai numeri civici 11, 13 e 15; dalla stessa strada si accede, al civico n° 9, tramite una rampa, al cortile interno, dove prospetta il piano seminterrato. Il posto auto è esposto a ovest. La pavimentazione del cortile interno è costituita da autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti "Alla società esecutata **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Sant' Agata Li Battiati Foglio 1 Particella 172 Sub. 63 Particella 172 Sub. 64 Particella 172 Sub. 65 Particella 172 Sub. 84 è pervenuta per atto di compravendita del 27/04/2010 Numero di repertorio 62502/19994 Notaio Giamporcaro Francesco sede Fiumefreddo di Sicilia (CT) trascritto il 05/05/2010 nn. 27947/15781 da potere di **** Omissis ****; Alla società **** Omissis **** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di relazione, è pervenuta, fra maggiore consistenza, per atto di compravendita del 18/12/2009 Numero di repertorio 69506/16012 Notaio Riggio Giuseppe sede Catania trascritto il 07/01/2010 nn. 647/541 da potere di **** Omissis ****; Alla **** Omissis ****, gli immobili pervennero per diversa e maggiore consistenza, per atto di compravendita del 21/12/2006 Numero di repertorio 66496/13940 Notaio Riggio Giuseppe sede Catania trascritto il 27/12/2006 nn. 83494/48591 da potere di **** Omissis ****; Alla **** Omissis **** gli immobili pervennero per atto di donazione accettata del 30/05/1980 numero di repertorio 27715 Notaio Achille Muscarà sede Catania. Si segnala atto di trasformazione di società del 17/06/2016 Numero di repertorio 158/119 Notaio Cappelletti Bruno sede Avola (SR) trascritto il 21/06/2016 nn. 23936/18391 da **** Omissis **** in **** Omissis ****: quota dell'intero in piena proprietà su Sant'Agata Li Battiati Foglio 1 Particella 172 Sub. 63 Particella 172 Sub. 64 Particella 172 Sub. 65 Particella 172 Sub. 84".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Catania aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 10/01/2022
Reg. gen. 583 - Reg. part. 436
A favore di **Omissis**
Contro **Omissis**.



NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Sant'Agata Li Battiati (CT) l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., approvato il 21 ottobre 2005 con Decreto n. 854 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, ricade in zona "F3 (Attrezzature collettive esistenti/di progetto)" (art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistico di Sant'Agata Li Battiati (CT) è stato possibile appurare che l'immobile in oggetto, ubicato all'interno del complesso edilizio costruito costituito da 3 palazzine (A,B,C,) facenti parte di un unico corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato residenziale, è stato costruito con Licenza edilizia n.272 del 31 dicembre 1966 e Abitabilità in data 10 aprile 1968. E' stata rilasciata Autorizzazione n. 1246 del 2 ottobre 2007 per i lavori di manutenzione e ristrutturazione, nonché per la costruzione del secondo piano interrato adibito a garages, D.I.A. per variante presentata il 18 luglio 2008, prot. n. 16075 e Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1246/A in data 8 gennaio 2010 (cfr allegato n° 08). Con *"Progetto di manutenzione straordinaria di un immobile di civile abitazione con lievi modifiche ai prospetti e di nuova costruzione piano garages"* approvato con autorizzazione n.1246 del 20/10/2007 e variante in corso d'opera in data 18/07/2008 *"gli accessi ai depositi si adeguano dimensionalmente per facilitare le operazioni di carico e scarico e sono immediati dalla quota del cortile interno, adibito al parcheggio temporaneo(...) per il piano seminterrato si prevede una ridistribuzione dei locali adibiti a deposito ed una riqualificazione degli stessi tramite una distribuzione a fascia delle fenestrate esistenti sul lato Nord dell'immobile, idonee per una più adeguata illuminazione nonché aerazione dei locali"*.

Il posto auto in oggetto è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di informazioni assunte presso l'amministratore del condominio di via Giuseppe Garibaldi nn°9-11-13-15 - Sant'Agata Li Battiati (CT) è stato possibile verificare che alla data odierna a carico delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato oggetto della presente relazione sono presenti oneri condominiali non corrisposti la cui somma complessiva ammonta a euro 2615,49 (cfr allegato n°10).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1

Trattasi di una unità immobiliare destinata a locale deposito di proprietà della ****Omissis****, sita a Sant'Agata Li Battiati (CT) al piano seminterrato di un edificio residenziale con accesso su via Garibaldi dal n°9 (accesso carrabile attraverso cortile interno). Il locale deposito adibito in parte ad ufficio, composto da un unico ampio vano (separato in due ambienti da una struttura metallica a vetri) e da un bagno con antibagno, con accesso su strada attraverso la scivola carrabile al civico n°9, si sviluppa all'interno di un edificio per civile abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '60". Sito al piano

seminterrato, prospetta su cortile interno adibito a parcheggio di pertinenza dell'edificio residenziale e su intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi (cfr allegato n° 01).

N.B. attualmente l'unità immobiliare è in collegamento con l'unità immobiliare adiacente (a ovest di cui al su. 64) attraverso la quale ha anche accesso tramite la scala B al civico n°13 della via Giuseppe Garibaldi.

Locale depositato al piano S1 di vani utili due, categoria catastale C/2. La superficie utile del locale depositato al netto dei muri è pari a mq 42,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 48,00 (cfr allegati n° 4, n°5 e n° 6).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 172, Sub. 63, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 53.000,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico - amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione sia dell'immobile oggetto di pignoramento che dell'edificio in cui insiste, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - primo semestre anno 2023) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili commerciali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1250,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 1° semestre anno 2023 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 48,00 mq,

si avrà: $\text{mq } 48,00 \times \text{€}/\text{mq } 1250,00 = \text{€ } 60.000,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 300,00 per l'unità immobiliare in oggetto si ha un reddito annuo lordo di: $\text{€ } 300,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.600,00$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di : $\text{€ } 3.600,00 - 30 \% = \text{€ } 2.520,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: $\text{€ } 2.520,00 / 0,035 = \text{€ } 72.000,00$ (valore A2) Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2}$ (valore A1 + valore A2) = $\frac{1}{2}$ (€ 60.000,00 + € 72.000,00) = € 66.000,00

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha $\text{€ } 66.000,00 - 15\% = \text{€ } 56.100,00$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano presuntivamente a € 2.500,00 e la quota delle spese condominiali (1/4 di 2615,49 euro= 653,87 euro) per un totale di € 3.153,87.

Pertanto: € 56.100,00 - 3.153,87 = € 52.946,13.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 53.000,00 (cifra tonda)

€ 53.000,00 - VALORE COMMERCIALE LOCALE DEPOSITO (CATEGORIA C/2 MAGAZZINI E DEPOSITI)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1

Trattasi di una unità immobiliare destinata a locale deposito di proprietà della ****Omissis****, sita a Sant'Agata Li Battiati (CT) al piano seminterrato di un edificio residenziale con accesso carrabile da via Garibaldi dal n°9 (attraverso cortile interno di pertinenza del complesso residenziale) e accesso pedonale da scala B attraverso l'androne condominiale al civico n° 13 della stessa via. Il locale deposito adibito ad ufficio, composto da un unico ampio vano (separato in due ambienti da una struttura metallica a vetri) e da un bagno con antibagno si sviluppa all'interno di un edificio per civile abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '60". Sito al piano seminterrato prospetta su cortile interno adibito a parcheggio di pertinenza dell'edificio residenziale adibito a parcheggio e su intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi (cfr allegato n° 01).

N.B. attualmente l'unità immobiliare è in collegamento con l'unità immobiliare adiacente a est e con l'unità immobiliare adiacente a ovest.

Locale deposito al piano S1 di vani utili due, categoria catastale C/2. La superficie utile del locale deposito al netto dei muri è pari a mq 45,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 52,00 (cfr allegati n° 4, n°5 e n° 6).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 172, Sub. 64, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 55.000,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico - amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione sia dell'immobile oggetto di pignoramento che dell'edificio in cui insiste, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - primo semestre anno 2023) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili commerciali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1250,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 1° semestre anno 2023 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 52,00 mq,

si avrà: $\text{mq } 52,00 \times \text{€}/\text{mq } 1250,00 = \text{€ } 65.000,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 300,00 per l'unità immobiliare in oggetto si ha un reddito annuo lordo di: $\text{€ } 300,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.600,00$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di : $\text{€ } 3.600,00 - 30 \% = \text{€ } 2.520,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: $\text{€ } 2.520,00 / 0,035 = \text{€ } 72.000,00$ (valore A2) Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} (\text{€ } 65.000,00 + \text{€ } 72.000,00) = \text{€ } 68.500,00$

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha $\text{€ } 68.500,00 - 15\% = \text{€ } 58.225,00$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano presuntivamente a € 3000,00 e la quota delle spese condominiali (1/4 di 2615,49 euro= 653,87 euro) per un totale di € 3.653,87.

Pertanto: € 58.225,00 - € 3.653,87 = € 54.571,13.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 55.000,00 (cifra tonda)

€ 55.000,00 - VALORE COMMERCIALE LOCALE DEPOSITO (CATEGORIA C/2 MAGAZZINI E DEPOSITI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1

Trattasi di una unità immobiliare destinata a locale deposito di proprietà della ****Omissis****, sita a Sant'Agata Li Battiati (CT) al piano seminterrato di un edificio residenziale con accesso carrabile da via Garibaldi dal n°9 (attraverso cortile interno di pertinenza del complesso residenziale) e accesso pedonale da scala B attraverso l'androne condominiale al civico n° 13 della stessa via. Il locale deposito adibito ad ufficio, composto da un unico ampio vano -separato in quattro ambienti da una struttura metallica a vetri e da una tramezzatura - e da un bagno con antibagno, si sviluppa all'interno di un edificio per civile abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '60". Sito al piano seminterrato, prospetta su cortile interno adibito a parcheggio di pertinenza dell'edificio residenziale e su intercapedine su area antistante prospiciente la via Giuseppe Garibaldi (cfr allegato n° 01).

N.B. attualmente l'unità immobiliare è in collegamento con l'unità immobiliare adiacente (a est) tramite una porta interna in legno tamburato.

Locale deposito al piano S1 di vani utili quattro, categoria catastale C/2. La superficie utile del locale deposito al netto dei muri è pari a mq 82,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 94,00 (cfr allegati n° 4, n°5 e n° 6).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 172, Sub. 65, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 93.000,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico - amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione sia dell'immobile oggetto di pignoramento che dell'edificio in cui insiste, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - primo semestre anno 2023) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili commerciali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1250,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 1° semestre anno 2023 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 94,00 mq,

si avrà: mq 94,00 x €/mq 1250,00 = € 117.500,00 (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 450,00 per l'unità immobiliare in oggetto si ha un reddito annuo lordo di: € 450,00 x 12 mesi = € 5.400,00

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :
€ 3.600,00 - 30 % = € 3.780,00

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: € 3.780,00 / 0,035 = € 108.000,00
(valore A2) Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2}$ (valore A1 + valore A2) = $\frac{1}{2}$ (€ 117.000,00 + € 108.000,00) = € 112.750,00

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha € 112.750,00 - 15%= € 95.837,50

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano presuntivamente a € 2.500,00 e la quota parte delle spese condominiali (1/4 di 2615,49 euro= 653,87 euro) per un totale di € 3.153,87.

Pertanto: € 95.837,50 - 3.153,87 = € 92.683,63.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 93.000,00 (cifra tonda)

€ 93.000,00 - VALORE COMMERCIALE LOCALE DEPOSITO (CATEGORIA C/2 MAGAZZINI E DEPOSITI)

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Sant'Agata li Battiati (CT) - Via Giuseppe Garibaldi n°9 e n°13, scala B, piano S1

Trattasi di un posto auto scoperto di proprietà della ****Omissis****, sito a Sant'Agata Li Battiati (CT) nel cortile interno pertinenziale al piano seminterrato di un edificio residenziale con accesso carrabile da via Garibaldi dal n°9 (attraverso cortile interno di pertinenza del complesso residenziale) e accesso pedonale da scala B attraverso l'androne condominiale al civico n° 13 della stessa via. Il posto auto insiste all'interno del cortile pertinenziale dell'edificio per civile abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '60" (cfr allegato n° 01).

Posto auto scoperto al piano S1 di vani utili due, categoria catastale C/6. La superficie utile del posto auto è pari a mq 12,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 12,00 (cfr allegati n° 4, n°5 e n° 6).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 172, Sub. 84, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico - amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione sia dell'immobile oggetto di pignoramento che dell'edificio in cui insiste, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - primo semestre anno 2023) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili commerciali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1000,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 1° semestre anno 2023 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 48,00 mq,

si avrà: mq 12,00 x €/mq 1000,00 = € 12.000,00 (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 80,00 per l'unità immobiliare in oggetto si ha un reddito annuo lordo di: € 80,00 x 12 mesi = € 960,00

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc, si ha un reddito annuo netto di :
€ 960,00 - 30 % = € 672,00

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: € 672,00 / 0,035 = € 19.200,00 (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2}$ (valore A1 + valore A2) = $\frac{1}{2}$ (€ 12.000,00 + € 19.200,00) = € 15.600,00

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha € 15.600,00 - 15%= € 13.260,00

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre la quota parte delle spese condominiali (1/4 di 2615,49 euro= 653,87 euro).

Pertanto: € 13.260,00 - € 653,87 = € 12.606,13.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 13.000,00 (cifra tonda)

€ 13.000,00 - VALORE COMMERCIALE POSTO AUTO SCOPERTO (CATEGORIA C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE)

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.

Scordia, li 21/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A01 Documentazione fotografica
- ✓ A02 Verbale di sopralluogo
- ✓ A03 Estratto di mappa catastale
- ✓ A04 Planimetrie catastali
- ✓ A05 Visure catastali
- ✓ A06 Rilievi planimetrici con indicazione delle superfici commerciali
- ✓ A07 Documentazione ipocatastale riguardante l'immobile

- ✓ A08 Documentazione urbanistica riguardante l'immobile
- ✓ A09 Comunicazioni alle parti interessate
- ✓ A10 Documentazione riguardante gli oneri condominiali
- ✓ A11 Nota spese e competenze tecniche

