

TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 738/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 738/2018 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.995,63	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 12/05/2020, il sottoscritto Arch. Grasso Salvatore, con studio in via Alcide De Gasperi n.9 - 95025 - Aci Sant'Antonio (CT), email s.grasso@tiscali.it, PEC salvatore.grasso2@archiworldpec.it, Tel. 347 65 56 044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione di Sicilia (CT) - Via Magenta n. 23, edificio Unico, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile destinato ad abitazione, con sviluppo solamente al piano terra. L'abitazione ha un ingresso pedonale su Via Magenta e un retro ingresso carrabile sempre sulla continuazione della stessa Via Magenta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione di Sicilia (CT) - Via Magenta n. 23, edificio Unico, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile sottoposto a procedura esecutiva confina, a nord e a sud con immobili di altra ditta, ad est con Via Magenta e ad ovest il proseguo di Via Magenta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,57 mq	151,96 mq	1,00	151,96 mq	3,27 m	Terra
Cortile 1	13,06 mq	13,06 mq	0,25	3,27 mq	0,00 m	Terra
Posto auto semicoperto	38,40 mq	38,40 mq	0,45	17,28 mq	0,00 m	Terra
Cortile 3	10,71 mq	10,71 mq	0,25	2,68 mq	0,00 m	Terra
Cortile 3	9,90 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	Terra
Terreno vegetale	19,90 mq	19,90 mq	0,18	3,58 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				181,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,25 mq		

L'immobile si trova all'interno di un piccolo quartiere satellite di Solicchiata, frazione del Comune di Castiglione Di Sicilia (CT). L'abitazione è collocata in prossimità di una chiesa e di una piazza, poste ai margini della Statale 120 che collega Linguaglossa a Randazzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 284, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal 26/01/2011 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 284, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani



		Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal 27/01/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 284, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 147 mq Totale escluse aree scoperte: 138 m mq Rendita € 309,87 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	284	4		A2	5	6 vani	Totale: 147 mq Totale escluse aree scoperte: 138 m mq	309,87 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: depositata consistono: Piccolo vano all'interno del soggiorno passante; Piccolo ripostiglio all'interno di un vano non rifinito utilizzato come deposito; Diversa posizione di una porta interna in corrispondenza dell'ingresso. Le differenze riscontrate necessitano di aggiornamento catastale, che consiste in una nuova pratica DOCFA, con l'inserimento delle variazioni nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Dai certificati di residenza risulta che, il Sig. **** Omissis **** risiede in Via Casalini n. 4 a Motta Camastra (ME); invece la Sig.ra risiede in Via Magenta n.23 a Castiglione di Sicilia (CT) (vedi allegato L).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima ad oggi risulta in uso con tutte le utenze attive. l'abitazione nel suo insieme si presenta in sufficienti condizioni, ad eccezione di alcuni ambienti poco definiti che

necessitano di essere completati e rifiniti. Il prospetto principale discretamente definito, necessità di essere consolidato e ripulito. I prospetti interni e secondari si trovano in cattive condizioni e dovranno essere rifatti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è una abitazione singola che si sviluppa solamente al piano terra con un doppio affaccio, uno pedonale su strada passante e l'altro carrabile su cortile di proprietà. L'abitazione è composta da quattro vani utili, da un bagno, da un ingresso e da vari cortili e ripostigli. Le due camere da letto con l'ingresso si trovano in corrispondenza di Via Magenta n. 23. Il soggiorno, la cucina e il bagno affacciano sui cortili interni, la lavanderia e il deposito-ripostiglio affaccia in corrispondenza dell'ingresso carrabile. La struttura dell'immobile è in muratura del tipo misto, pietrame e blocchi di cemento. Nelle camere da letto i soffitti sono a botte e a crociera, invece i vani in corrispondenza dei cortili hanno i solai piani realizzati con una struttura leggera. La copertura è a falde di varie pendenze con semplice struttura lignea e tegole. La tramezzature è realizzata in blocchi di cemento o in mattoni forati, il tutto rifinito con intonaco civile, ad eccezione di alcuni ambienti di deposito che si presentano senza alcun intonaco. La tinteggiatura è realizzata con idropittura muraria lavabile di vario genere e colore. Il pavimento delle camere da letto e del soggiorno sono in scaglie di marmo, la cucina di ceramica con rivestimento alle pareti con H 1,60. Il bagno è composto dal vaso, dal bidet, dalla vasca e dal lavabo, il pavimento è in ceramica con rivestimento alle pareti con H 1,60. Alcuni infissi sono in legno verniciato e vetro semplice, altri sono in alluminio e vetro semplice. Le porte interne sono di legno tamburato e vetro. Il prospetto principale è rifinito con intonaco al quarzo colorato, i prospetti interni sui cortili non presentano intonaci di rifinitura. L'abitazione è dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, l'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni è in disuso, ed un solo vano è dotato di climatizzatore. L'abitazione nel suo insieme si presenta in sufficienti condizioni e il suo stato di conservazione è appena sufficiente. L'immobile necessita di una migliore distribuzione dei vani e un intervento di completamento degli intonaci sia interni che esterni. Inoltre è indispensabile una riqualificazione energetica che investa l'intero immobile compreso gli infissi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata **** Omissis **** e dai suoi tre figli. L'altro debitore esecutato **** Omissis **** non occupa l'immobile e risiede presso altro Comune (vedi all. L).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1985 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ferruccio Saglimbene	04/08/1985		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	09/01/1986	1199	994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Reina	27/01/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	31/01/2011	4690	3403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 16/07/2018 all'interno della quale sono elencate le provenienze. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania risultano a partire dal 1990 e sono state realizzate in data 25/08/2021 (vedi all I). L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (vedi all. H).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 25/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Catania il 31/01/2011
Reg. gen. 4691 - Reg. part. 627
Importo: € 150.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Giuseppe Reina
Data: 27/01/2011
N° repertorio: 42323
Note: Tale formalità grava sopra l'intera proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione.



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Catania il 12/07/2018
Reg. gen. 27308 - Reg. part. 20383
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'intera proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano di Fabbricazione di Castiglione di Sicilia Approvato con D. Ass. n. 295/81 del 27/08/1981, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BF", Zona di completamento della frazione di Solicchiata. Detta zona risulta alle prescrizioni dell'art.9 delle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione.

Inoltre Secondo il P.R.G. di Castiglione di Sicilia Adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 12/01/2017, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea B2", Zona residenziale di completamento della frazione di Solicchiata. Detta zona risulta alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (vedi allegato E).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, prot. 2821 del 11/03/2021, presso gli uffici tecnici - urbanistici del Comune di Castiglione di Sicilia non è emerso alcun titolo edilizio né pratica edilizia in corso sull'immobile oggetto di stima, così come comunicato dal responsabile dell'ufficio Urbanistica del comune. Quindi l'unico riferimento grafico è la planimetria catastale rilasciata dal Catasto.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad un'attenta verifica dello stato dei luoghi, confrontata con la planimetria catastale, sono emerse le seguenti difformità:

- Apertura di una porta interna in corrispondenza del soggiorno e dell'ingresso;
- Chiusura di una porta interna in corrispondenza della camera da letto e dell'ingresso;
- Realizzazione di un piccolo vano letto in assenza delle condizioni minime igienico sanitarie, ricavato all'interno del soggiorno;
- Realizzazione di un piccolissimo ripostiglio ricavato all'interno di un vano utilizzato come deposito;
- Realizzazione di copertura aperta su tre lati a protezione del posto auto;

Tali difformità dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) che stabilirà le condizioni di Conformità Urbanistica e successivamente anche Catastali, con la presentazione della pratica DOCFA.

Inoltre a conclusione delle pratiche Urbanistiche e Catastali sarà necessario presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Totale spese da sostenere per regolarizzare le difformità circa € 3.100,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione di Sicilia (CT) - Via Magenta n. 23, edificio Unico, piano Terra
Trattasi di immobile destinato ad abitazione, con sviluppo solamente al piano terra. L'abitazione ha un ingresso pedonale su Via Magenta e un retro ingresso carrabile sempre sulla continuazione della stessa Via Magenta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 284, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.112,50
Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto a procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico, basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili a Solicchiata (frazione di Castiglione di Sicilia) tra vari siti di agenzie immobiliari. Vista la scarsità di annunci di vendita, relativi alla frazione di Solicchiata, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi comparativa all'intero Comune di Castiglione di Sicilia. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2020 secondo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di agosto 2021. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Il Valore Medio Unitario di 512,82 €/mq tiene conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Cioè considera la posizione urbana del bene rispetto al Comune di appartenenza e al territorio intorno. Tale valore Medio è stato corretto da un coefficiente di 0,862 (coefficiente di rettifica o di correzione) che scaturisce dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, compresi i requisiti previsti

dalle norme vigenti in materia di qualità ambientale e barriere architettoniche (rapporti aeroilluminanti, mancanza di scivoli e adattabilità del bagno per i disabili, ecc.) Per quanto sopra esposto riporto quanto segue: $512,82 \text{ €/mq} \times 0,862 = 442,05 \text{ €/mq}$. Quindi con il criterio descritto sopra si arriva alla determinazione di un Valore Medio Unitario Ponderato arrotondato a 442,00 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castiglione di Sicilia (CT) - Via Magenta n. 23, edificio Unico, piano Terra	181,25 mq	442,00 €/mq	€ 80.112,50	100,00%	€ 80.112,50
Valore di stima:					€ 80.112,50

Valore di stima: € 80.112,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3100,00	€
Assenze di garanzie per vizi del bene venduto	15,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 64.995,63

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 Sant'Antonio, li 10/09/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grasso Salvatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione di Sicilia (CT) - Via Magenta n. 23, edificio Unico, piano Terra
Trattasi di immobile destinato ad abitazione, con sviluppo solamente al piano terra. L'abitazione ha un ingresso pedonale su Via Magenta e un retro ingresso carrabile sempre sulla continuazione della stessa Via Magenta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 284, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano di Fabbricazione di Castiglione di Sicilia Approvato con D. Ass. n. 295/81 del 27/08/1981, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BF", Zona di completamento della frazione di Solicchiata. Detta zona risulta alle prescrizioni dell'art.9 delle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione. Inoltre Secondo il P.R.G. di Castiglione di Sicilia Adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 12/01/2017, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea B2", Zona residenziale di completamento della frazione di Solicchiata. Detta zona risulta alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (vedi allegato E).

Prezzo base d'asta: € 64.995,63

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 738/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.995,63

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castiglione di Sicilia (CT) - Via Magenta n. 23, edificio Unico, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 284, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	181,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima ad oggi risulta in uso con tutte le utenze attive. L'abitazione nel suo insieme si presenta in sufficienti condizioni, ad eccezione di alcuni ambienti poco definiti che necessitano di essere completati e rifiniti. Il prospetto principale discretamente definito, necessità di essere consolidato e ripulito. I prospetti interni e secondari si trovano in cattive condizioni e dovranno essere rifatti.		
Descrizione:	Trattasi di immobile destinato ad abitazione, con sviluppo solamente al piano terra. L'abitazione ha un ingresso pedonale su Via Magenta e un retro ingresso carrabile sempre sulla continuazione della stessa Via Magenta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata **** Omissis **** e dai suoi tre figli. L'altro debitore esecutato **** Omissis **** non occupa l'immobile e risiede presso altro Comune (vedi all. L).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Catania il 31/01/2011
Reg. gen. 4691 - Reg. part. 627
Importo: € 150.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Giuseppe Reina
Data: 27/01/2011
N° repertorio: 42323
Note: Tale formalità grava sopra l'intera proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Catania il 12/07/2018
Reg. gen. 27308 - Reg. part. 20383
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'intera proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

