
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Terranova Gabriela, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2017 del R.G.E.	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 07/11/2018, il sottoscritto Ing. Terranova Gabriela, con studio in Via Galilei, 4 - 95037 - San Giovanni la Punta (CT), email gabriela.terranova@gmail.com, PEC gabriela.terranova@ingpec.eu, Tel. 347 8551343, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2018 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) - Villaggio S.Agata Zona "A" n. 13, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura è un appartamento posto al secondo piano, di proprietà di **** Omissis ****, composto da due vani, cucina ed accessori, con annesso ripostiglio e cantina ubicata al piano terra.

L'appartamento confina con muri perimetrali, vano scala ed alloggio interno 4 di proprietà di **** Omissis **** e con area condominiale; la cantina confina con muri perimetrali, cantina n. 5 di proprietà di terzi e cantina n. 1 di proprietà di **** Omissis ****, con **** Omissis **** e corridoio condominiale; il locale ripostiglio confina con ripostiglio n. 2 di proprietà di terzi, muro perimetrale, ripostiglio n. 4 di proprietà di **** Omissis **** o aventi causa e locale comune.

L'immobile è situato nella parte meridionale dell'abitato di Catania in un quartiere caratterizzato dalla presenza di edifici per l'edilizia residenziale pubblica, in una zona dotata di attrezzature pubbliche e private a breve distanza e regolarmente servita dai mezzi pubblici.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Villaggio S.Agata Zona "A" n. 13, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)



- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



CONFINI

L'appartamento confina con muri perimetrali, vano scala ed alloggio interno 4 di proprietà di **** Omissis **** e con area condominiale; la cantina confina con muri perimetrali, cantina n. 5 di proprietà di terzi e cantina n. 1 di proprietà di **** Omissis ****, con **** Omissis **** e corridoio condominiale; il locale ripostiglio confina con ripostiglio n. 2 di proprietà di terzi, muro perimetrale, ripostiglio n. 4 di proprietà di **** Omissis **** o aventi causa e locale comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,95 m	2
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	3,70 m	terra
Balcone scoperto	2,11 mq	2,30 mq	0,40	0,92 mq	2,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				92,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche, il bene oggetto di stima è ubicato in Villaggio S. Agata Zona "A" n. 13 nella parte meridionale dell'abitato di Catania in un quartiere caratterizzato dalla presenza di edifici per l'edilizia residenziale pubblica. Trattasi di un'area ben collegata alle principali arterie viarie della città e dotata di attrezzature pubbliche e private a breve distanza e regolarmente servita dai mezzi pubblici e comunque raggiunta dai principali servizi (acqua, luce). Il condominio è stato costruito in cemento armato si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, l'immobile oggetto di stima è ubicato al secondo piano e la cantina annessa si trova al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2008 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 230, Sub. 59, Zc. 1



		Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 230, Sub. 59, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 217,14 Piano T-2
Dal 02/03/2016 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 963, Sub. 59, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 271,14 Piano T-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	963	59	1	A3	2	5 vani	90	271,14	T-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	963				ENTE URBANO		00 19 00			

Corrispondenza catastale

L'appartamento non si presenta conforme alla planimetria catastale, inoltre si fa presente che la par. 230 è stata soppressa e sostituita dalla 963.

Da una accurata analisi si è riscontrato durante il sopralluogo una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto (cfr. all. 7 planimetria stato di fatto) e precisamente: demolizione di alcune tramezzature tra la cucina e la sala da pranzo, e tra il soggiorno ed il corridoio, e la realizzazione di un tramezzo in parte in vetro che chiude il soggiorno realizzando un'ingresso rettangolare. (Cfr. all.3 documentazione fotografica).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Catania per ritirare i certificati catastali (cfr all. 4,5,6) e presso l'Ufficio della Conservatoria del RR. II. di Catania per accertare le formalità gravanti sul bene (cfr. all.9); in seguito faceva regolare richiesta del certificato di destinazione urbanistica e regolarità edilizia al Comune di Catania (cfr.all.8).

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dai debitori.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in buono stato di conservazione essendo stato ristrutturato circa 10 anni fa. Si fa presente, inoltre, che si sono riscontrate delle lesioni in un pilastro vicino ad una apertura e in cantina (vedi foto n. 19 e n. 26 dell'all. 3 documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato si trova all'interno di un condominio; è composto da un appartamento di 90 mq circa, situato al secondo piano, una cantina di circa 8 mq al piano terra ed un locale ripostiglio di 0,8 mq all'ultimo piano. L'accesso all'immobile avviene mediante l'ingresso condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato in cemento armato.

L'appartamento posto al secondo piano non ascensorato è composto da ingresso, cucina abitabile, bagno, soggiorno, camera da letto. L'appartamento ha una doppia esposizione: nord est con un balconcino sul cortile interno e sud ovest.

Completa la proprietà una cantina di 8 mq posta al piano terra e un locale ripostiglio di circa 0,8 mq posto all'ultimo piano.

Altezza interna appartamento: 2,95 mt

Altezza interna cantina: 3,7 m

Str. verticale: forati

Solai: Laterocementizio

Per quanto riguarda le finiture si rimanda alla descrizione che segue:

Appartamento

- Pavimento in gres porcellanato;

- Zoccolatura in gres;

- Pareti e soffitti pitturati con idropittura;

- Cucina (solo una la parete) e servizi con pavimentazione in gres porcellanato e rivestimento in mattonelle di ceramica;



- Infissi interni in legno vetro;
- Infissi esterni: in alluminio con vetro;
- Impianti elettrico, idrico sottotraccia;
- impianto termico: assente;
- Porta d'ingresso in legno.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Mazzullo	16/06/2008	26615	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-ufficio prov. di Catania	20/06/2008	37661	24948
		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 risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto ai vecchi proprietari (**** Omissis ****) per successione legittima di **** Omissis ****, come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di -Ufficio provinciale di Catania aggiornate al 26/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Catania il 20/06/2008
Reg. gen. 37662 - Reg. part. 6835
Importo: € 172.500,00
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Francesco Manzullo

Trascrizioni

- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Catania il 14/05/1997
Reg. gen. 14916 - Reg. part. 11479
- **compravendita**
Trascritto a Catania il 20/06/2008
Reg. gen. 37661 - Reg. part. 24948
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Catania il 20/01/2017
Reg. gen. 2292 - Reg. part. 1837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ubicato nel Comune di Catania e individuato al N.C.T. fg 35 particella 963, è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente come: piano di Zona ex legge 167 "Librino" Nucleo Q - lotto 1 - con destinazione "Aree Residenziali".

L'immobile, inoltre, ricade nella zona di influenza dell'impianto aereoportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea e risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444. Confronta. all.8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato risulta antecedente al 01/09/1967 e risulta regolare alle norme vigenti di quei tempi. Per quanto riguarda l'aspetto catastale bisogna aggiornare la planimetria catstale che non si presenta conforme allo stato di fatto, essendo stati eseguiti dei lavori interni che hanno modificato un pò gli spazi interni. Il costo per la regolarizzazione delle modifiche mediante una DOCFA è di circa 500,00 €.



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 idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Villaggio S.Agata Zona "A" n. 13, interno 3, piano 2
L'immobile oggetto di procedura è un appartamento posto al secondo piano, di proprietà di **** Omissis ****, composto da due vani, cucina ed accessori, con annesso ripostiglio e cantina ubicata al piano terra. L'appartamento confina con muri perimetrali, vano scala ed alloggio interno 4 di proprietà di **** Omissis **** e con area condominiale; la cantina confina con muri perimetrali, cantina n. 5 di proprietà di terzi e cantina n. 1 di proprietà di **** Omissis ****, con **** Omissis **** e corridoio condominiale; il locale ripostiglio confina con ripostiglio n. 2 di proprietà di terzi, muro perimetrale, ripostiglio n. 4 di proprietà di **** Omissis **** o aventi causa e locale comune. L'immobile è situato nella parte meridionale dell'abitato di Catania in un quartiere caratterizzato dalla presenza di edifici per l'edilizia residenziale pubblica, in una zona dotata di attrezzature pubbliche e private a breve distanza e regolarmente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 963, Sub. 59, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 963, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 55.512,00
Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di stima, è inserito all'interno di un edificio di carattere popolare costruito a metà degli anni 60 che tuttavia si presenta in buone condizioni essendo stato ristrutturato.

Il valore dell'immobile è stato determinato utilizzando il procedimento di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato, che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri ad esso analoghi, di cui siano noti i prezzi di mercato. Si ritiene utile riferire che i prezzi



unitari considerati sono stati acquisiti attraverso le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare primo semestre 2018, relative alla microzona in questione e la media dei valori di mercato per abitazione di tipo economico (è stato assunto un valore pari a 800€/mq).

Pertanto moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si giunge ad un primo valore di stima pari a:

$$1) 800,00 \text{ €/mq} \times 92,52 \text{ mq} = 74.016,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 74.000,00$$

Avendo poi, analizzato le necessarie informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui immobili aventi caratteristiche simili a quello da stimare, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, calcolando i vari coefficienti correttivi, si è pervenuti al seguente valore di stima:

2) Coefficienti correttivi

Piano senza ascensore 0,85

Riscaldamento 0,95

Locazione libera 1

Parcheggio facile 1

Trasporti vicini 1

traffico normale 1

Coefficiente equivalente 0,81

Superficie Mq	Coefficiente Correttivo	Superficie equivalente
92,52	0,81	74,94

$$800,00 \text{ €/mq} \times 74,94 \text{ mq} = 59.952,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 59.900,00$$

Si ritiene opportuno calcolare la media dei due valori ottenuti:

$$74.000,00 + 59.900,00 = 133.900,00 / 2 = 66.950,00$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene:

$$66.950,00 - 17\% = \text{€ } 55.568,50$$

Si è pervenuti così alla determinazione di un valore pari a 600 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - Villaggio S.Agata Zona "A" n. 13, interno 3, piano 2	92,52 mq	600,00 €/mq	€ 55.512,00	100,00	€ 55.512,00
Valore di stima:					€ 55.512,00



Valore di stima: € 55.512,00



Valore finale di stima: € 55.000,00

Per quanto sopra riportato, bisogna considerare le spese per regolarizzare la planimetria catastale circa €. 500,00; per tanto il valore dell'immobile in questione si può considerare pari a €. 55.012,00 arrotondato a € 55.000,00.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.



San Giovanni la Punta, li 02/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Terranova Gabriela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Corrispondenza e comunicazioni
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica



- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Note spese e competenze



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Villaggio S.Agata Zona "A" n. 13, interno 3, piano 2
L'immobile oggetto di procedura è un appartamento posto al secondo piano, di proprietà di **** Omissis ****, composto da due vani, cucina ed accessori, con annesso ripostiglio e cantina ubicata al piano terra. L'appartamento confina con muri perimetrali, vano scala ed alloggio interno 4 di proprietà di **** Omissis **** e con area condominiale; la cantina confina con muri perimetrali, cantina n. 5 di proprietà di terzi e cantina n. 1 di proprietà di **** Omissis ****, con **** Omissis **** e corridoio condominiale; il locale ripostiglio confina con ripostiglio n. 2 di proprietà di terzi, muro perimetrale, ripostiglio n. 4 di proprietà di **** Omissis **** o aventi causa e locale comune. L'immobile è situato nella parte meridionale dell'abitato di Catania in un quartiere caratterizzato dalla presenza di edifici per l'edilizia residenziale pubblica, in una zona dotata di attrezzature pubbliche e private a breve distanza e regolarmente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 963, Sub. 59, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 963, Qualità ENTE URBANO
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ubicato nel Comune di Catania e individuato al N.C.T. fg 35 particella 963, è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente come: piano di Zona ex legge 167 "Librino" Nucleo Q - lotto 1 - con destinazione "Aree Residenziali". L'immobile, inoltre, ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea e risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444. Confronta. all.8.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2017 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) - Villaggio S.Agata Zona "A" n. 13, interno 3, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 963 , Sub. 59, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 963, Qualità ENTE URBANO	Superficie	92,52 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in buono stato di conservazione essendo stato ristrutturato circa 10 anni fa. Si fa presente, inoltre, che si sono riscontrate delle lesioni in un pilastro vicino ad una apertura e in cantina (vedi foto n. 19 e n. 26 dell'all. 3 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è un appartamento posto al secondo piano, di proprietà di **** Omissis ****, composto da due vani, cucina ed accessori, con annesso ripostiglio e cantina ubicata al piano terra. L'appartamento confina con muri perimetrali, vano scala ed alloggio interno 4 di proprietà di **** Omissis **** e con area condominiale; la cantina confina con muri perimetrali, cantina n. 5 di proprietà di terzi e cantina n. 1 di proprietà di **** Omissis ****, con **** Omissis **** e corridoio condominiale; il locale ripostiglio confina con ripostiglio n. 2 di proprietà di terzi, muro perimetrale, ripostiglio n. 4 di proprietà di **** Omissis **** o aventi causa e locale comune. L'immobile è situato nella parte meridionale dell'abitato di Catania in un quartiere caratterizzato dalla presenza di edifici per l'edilizia residenziale pubblica, in una zona dotata di attrezzature pubbliche e private a breve distanza e regolarmente servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		

