

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano 2.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23



Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 43.245,47	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35.775,93	35



All'udienza del 18/04/2022, il sottoscritto Arch. Gianuario Giancarlo, con studio in Via J. Kennedy, 62 - 95045 - Misterbianco (CT), email g.gianuario@virgilio.it, Tel. 3494966726, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano T (Coord. Geografiche: 37°39'47.1"N 14°49'38.1"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano 2 (Coord. Geografiche: 37°39'47.1"N 14°49'38.1"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ADRANO (CT) - VIA CATANIA, 20, PIANO T

Adrano è un comune siciliano di circa 35.894 abitanti (dati Istat 2017) appartenente alla città metropolitana di Catania e collegata con questa dalla S.S. 284 e S.S. 121 in direzione est.

Situato nella parte sud-occidentale del vulcano Etna, dista 36 km da Catania, capoluogo di provincia, e 200 km da Palermo, capoluogo di Regione.

L'appartamento è sito in via Catania al numero civico 20 in Adrano e trovasi al Piano rialzato (censito PT), primo ingresso, dopo aver varcato il portone d'ingresso ed aver percorso la scala che induce alle parti comuni del condominio. Esso risulta inabitato da tempo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/08/2022.

Custode delle chiavi: Chiavi depositate dal CTU in Cancelleria in data 17/08/2022

Si precisa che l'esecutata e comproprietaria dell'appartamento non è in possesso delle chiavi di accesso e che la corrispettiva [REDACTED], risulti residente fuori regione (Cfr. All. D - Certificati di residenza) la quale è stata avvisata dell'intervento forzoso a mezzo Raccomandata A/R e con un giusto margine di tempo per permetterle la presenza durante le operazioni di sopralluogo. Il giorno 10 agosto alle ore 11,00 il CTU dava inizio alle operazioni di sopralluogo in assenza della Sig.ra [REDACTED] e della comproprietaria [REDACTED] (Cfr. All. G - Verbali di Sopralluogo). Erano presenti il creditore, Sig. [REDACTED], il fabbro e due agenti di Pubblica Sicurezza. La porta d'ingresso presentava dall'esterno presunti segni di manomissione in quanto erano assenti le cornici del telaio (Cfr. All. F - Documentazione fotografica). L'appartamento è inabitato da molti anni, ma arredato in ogni suo particolare e soprattutto in ordine nonostante le vistose orme per terra che evidenziavano essere stata visitata da persone terze entrate forzando le serrande alcune delle quali risultavano fuori asse.

Al termine delle operazioni di sopralluogo, dopo aver verificato gli ambienti prendendo misure, annotazioni, scattando fotografie interne ed esterne il CTU chiudeva il verbale e prendeva in consegna le chiavi. Giorno 17/08/2022 il CTU si recava presso la cancelleria del Tribunale per depositarle in presenza della cancelliera che le prendeva in consegna e registrava il verbale di deposito nel fascicolo telematico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ADRANO (CT) - VIA CATANIA, 20, PIANO 2

Adrano è un comune siciliano di circa 35.894 abitanti (dati Istat 2017) appartenente alla città metropolitana di Catania e collegata con questa dalla S.S. 284 e S.S. 121 in direzione est.

Situato nella parte sud-occidentale del vulcano Etna, dista 36 km da Catania, capoluogo di provincia, e 200 km da Palermo, capoluogo di Regione.

L'appartamento si trova al Piano Secondo e risulta abitato dalla debitrice.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 25 febbraio 2022 del Notaio Dott. Francesco Parisi, notaio in Adrano (CT), nel quale risulta la storia del dominio degli immobili pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Il CTU aggiunge altresì che La Sig.ra [REDACTED] risulta comproprietaria per 1/2 con la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] immobili oggetto dell'esecuzione pervenuti in virtù di successione testamentaria a seguito del decesso della [REDACTED] e deceduta [REDACTED]. (CFR: All. C - Atto di compravendita e verbali di deposito di testamenti olografi).

Le unità immobiliari, in quota della Sig.ra [REDACTED], risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie o altri privilegi, ad eccezione di:

- a) domanda giudiziale per riduzione di disposizione testamentaria trascritta il 21/06/2005 ai nn. 23330/42086,
- b) pignoramento trascritto il 21/01/2022 ai nn 1805/2351

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutata:

- [REDACTED]

e alla comproprietaria non esecutata:

- [REDACTED]

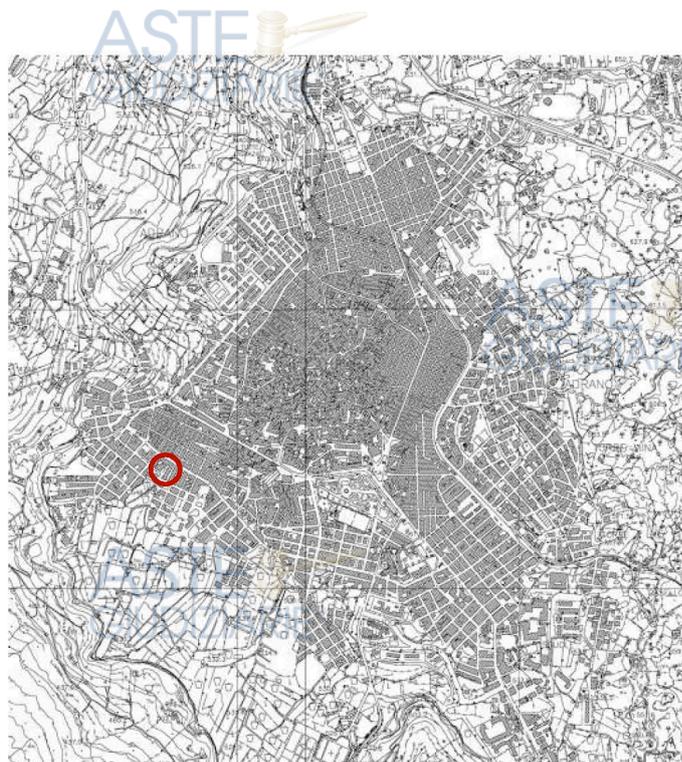
L'appartamento risulta inabitato nonostante sia arredato con mobili e suppellettili in ordine. (Cfr. All. G - Verbali di Sopralluogo e All. F - Documentazione Fotografica)

CONFINI

L'immobile in oggetto ricade all'interno di edificio condominiale il quale confina a nord con la via Catania, ad est con la via Perugia, a sud con la via Cosenza, a sud ovest con la via Catanzaro che prosegue con la via \S Cosenza, a nord ovest con la particelle: 2242, 2809, 6445, 2530 e 208. (Cfr- All. A).



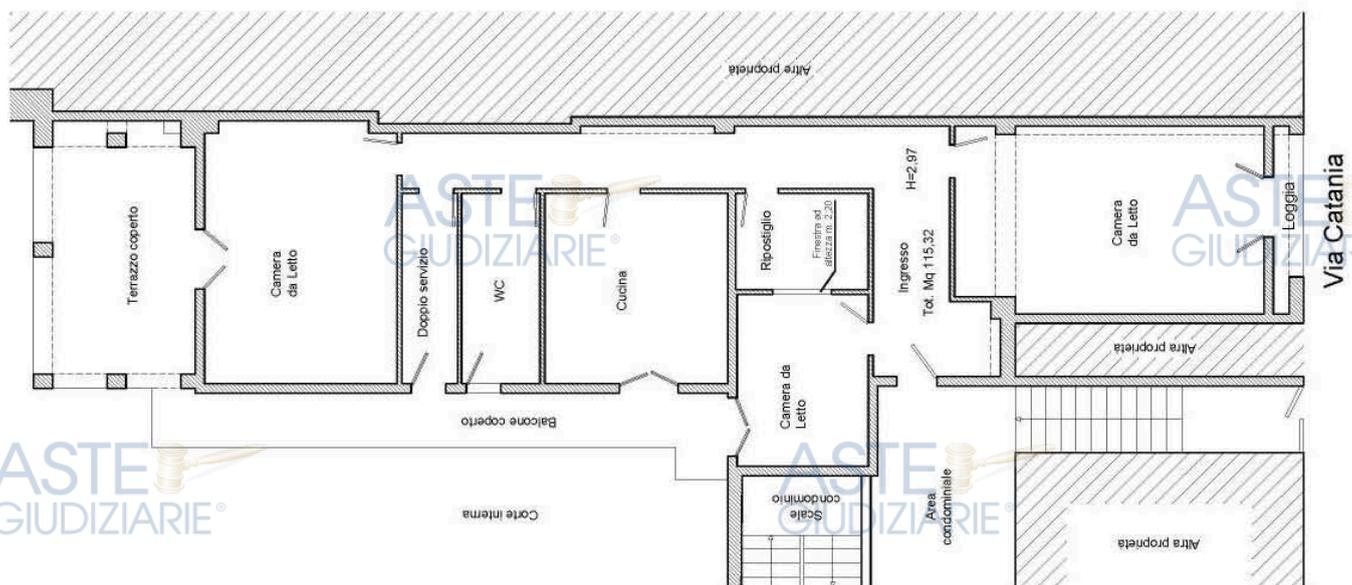
Estratto dalla mappa catastale



Città di Adrano: inquadramento

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,32 mq	150,31 mq	1,00	150,31 mq	2,97 m	Piano rialzato
Balcone scoperto	14,89 mq	14,89 mq	0,30	4,47 mq	2,97 m	Piano rialzato
Terrazza	18,49 mq	19,39 mq	0,30	5,82 mq	2,97 m	Piano rialzato
Loggia	2,26 mq	2,55 mq	0,40	1,02 mq	2,97 m	Piano rialzato
Totale superficie convenzionale:				161,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,62 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla

somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/08/1977	[REDACTED], proprietaria per 1/2; [REDACTED], proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 175, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 143 mq Rendita € 0,71 Piano T
Dal 26/08/1977 al 23/02/2003	[REDACTED], proprietaria per 1/2; [REDACTED], proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 175, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 143 mq Rendita € 433,82 Piano T
Dal 23/02/2003 al 20/07/2003	[REDACTED], proprietaria per 1/2; [REDACTED], proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 175, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 143 mq Rendita € 433,82 Piano T
Dal 20/07/2003 al 16/12/2021	[REDACTED], proprietaria per 1/2; [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 175, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 143 mq Rendita € 433,82 Piano T

Il CTU fa presente che esiste continuità catastale nei passaggi di proprietà ventennale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	175	6		A2	4	6 vani	143 mq	433,82 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

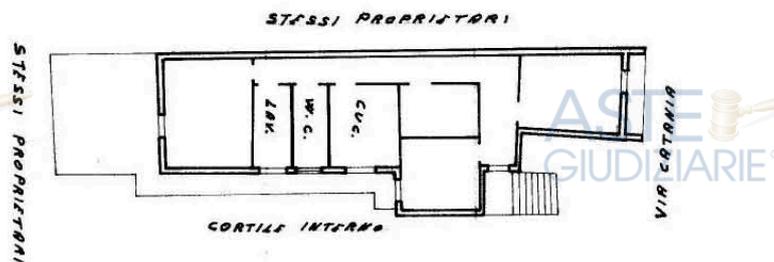
Il CTU ha confrontato la documentazione catastale: planimetria e mappa ed ha verificato che esistono difformità con lo stato dei luoghi (Cfr.: All. I - Difformità).

Da precisare delle difformità tra il costruito e la planimetria catastale e più precisamente:

- la camera da letto posta a nord est presenta una giacitura delle pareti perpendicolari e parallele fra loro;
- la porta e la finestra della camera da letto sono in altra giacitura;
- la loggia prospiciente la via Catania risulta più chiusa;
- l'ingresso ha una pianta ad "elle" piuttosto che rettangolare;
- il terrazzo coperto posto a sud ovest presenta i pilastri che reggono quello di sopra.



Pianta stato di fatto



Planimetria catastale - estratto

PRECISAZIONI

Appartamento in condominio sito in Adrano via Catania al n. civico 20 con ingresso dalla strada, l'ingresso comune presenta subito una scala che porta al vano scala e all'ascensore. L'abitazione in oggetto è il primo che si presenta entrando ed è posta al piano rialzato (Cfr. All. F. - foto nn. 2,3), accatastato come PT (piano terra), sul quale insistono altri due appartamenti. Essa consta di 3 vani con cucina, 2 servizi, un ripostiglio privo di finestra esterna e 2 spazi serventi. La casa si affaccia sulla strada principale con una piccola loggia e nel retro presenta un balcone che comunica con un terrazzo coperto entrambi su corte interna. Questi due ambienti esterni presentano una ringhiera un ferro battuto e pavimentazione in ceramica per esterni (Cfr. All. F. - foto nn. 8-27).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in ottimo stato conservativo seppur inabitato da molto tempo. (Cfr. All F - Documentazione fotografica - foto nn. 7-27).



Stanza da letto posta a nord



Stanza da letto posta a sud



PARTI COMUNI

Si precisa che l'immobile si trova all'interno del complesso condominiale e quindi dipendente (cat. A/2), l'accesso allo stabile avviene dalla strada principale, via Catania, il bene si raggiunge salendo la scala posta all'ingresso e per questo motivo presenta parti comuni (Cfr. All. F. - foto nn. 2-6)



Immagini dell'area in comune posta a piano rialzato e di fronte l'ingresso del sub 6



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile interno al condominio di via Catania, numero civico 20, la sua struttura è con tecnica del cemento armato, è sito al piano rialzato ed è servito dalla scala d'ingresso. Il pianerottolo condominiale serve sullo stesso piano altri due appartamenti. L'abitazione è in ottime condizioni di manutenzione, la porta d'ingresso risulta funzionante, ma è priva delle cornici del telaio esterno, il bagno padronale rivestito alle pareti con. (Cfr. All. F - Documentazione fotografica). La pavimentazione in ceramica è ben tenuta, le porte in legno tamburato con vetri smerigliati, le finestre con telaio in ferro con vetro 3 mm e le serrande in pvc. Le pareti sono rivestite con carta da parati (Cfr. All. F. - foto nn. 11,12,16,20). La cucina è rivestita di piastrelle in ceramica (Cfr. foto 15-17) così come il wc e il bagno di servizio (Cfr. All. F. - foto nn. 18,19). La sua altezza utile è di 2,97 m.

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti:

- Impianto idrico per acqua fredda allacciato alla condotta comunale;
- Impianto idrico per acqua calda sanitaria alimentato con sistema a caldaia autonoma tipo boiler;
- Impianto a gas metano solo cucina;
- Impianto di riscaldamento mancante;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- Impianto telefonico sottotraccia;
- Impianto televisivo;
- Impianto di scarico delle acque nere tramite allaccio a rete fognaria comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo all'immobile pignorato, effettuato in data 03 giugno 2022, risultava essere inabitato e la debitrice, Sig.ra [REDACTED], era sprovvista della chiave di accesso adducendola alla comproprietaria [REDACTED] che risultava essere residente in Comune diverso da quello della debitrice al momento irreperibile (Cfr. All D: Certificato di residenza storico della comproprietaria). E' stato necessario un secondo sopralluogo con azione forzosa svoltosi in data 10 agosto 2022 senza la presenza della debitrice e della comproprietaria. Il CTU ha rilevato lo stato inabitato dell'appartamento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1977 al 23/02/2003	[REDACTED], proprietaria per 1/2. [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guzzardi Michele	26/08/1977	55433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	02/09/1977	13766	
		Dal 23/02/2003 al 20/07/2003	[REDACTED], proprietaria per 1/2. [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Successione testamentaria tramite testamento olografo	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Michele Guzzardi in Adrano (CT)	23/02/2003			175417	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	11/12/2004			41542	67973
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Catania	21/03/2003			36	22
Dal 20/07/2003 al 16/12/2021	[REDACTED], proprietaria per 1/2. [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]			Testamento Pubblico	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Cultrera in Adrano	20/07/2003	9157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Adrano	20/08/2003	9225	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'atto di provenienza è presente in allegato (Cfr. All. C - Atto di compravendita e Verbali di deposito di testamenti olografi).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 25/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per riduzione di disposizione testamentaria**

Trascritto a Catania il 21/05/2005

Reg. gen. 23330 - Reg. part. 45086

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 21/01/2022

Reg. gen. 1805 - Reg. part. 2351

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della procedura insiste all'interno di un edificio condominiale che da Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona **B2** di centro edificato: "Sottozona di completamento e saturazione di centro edificato" (Cfr. All E - Documentazione urbanistica PRG).

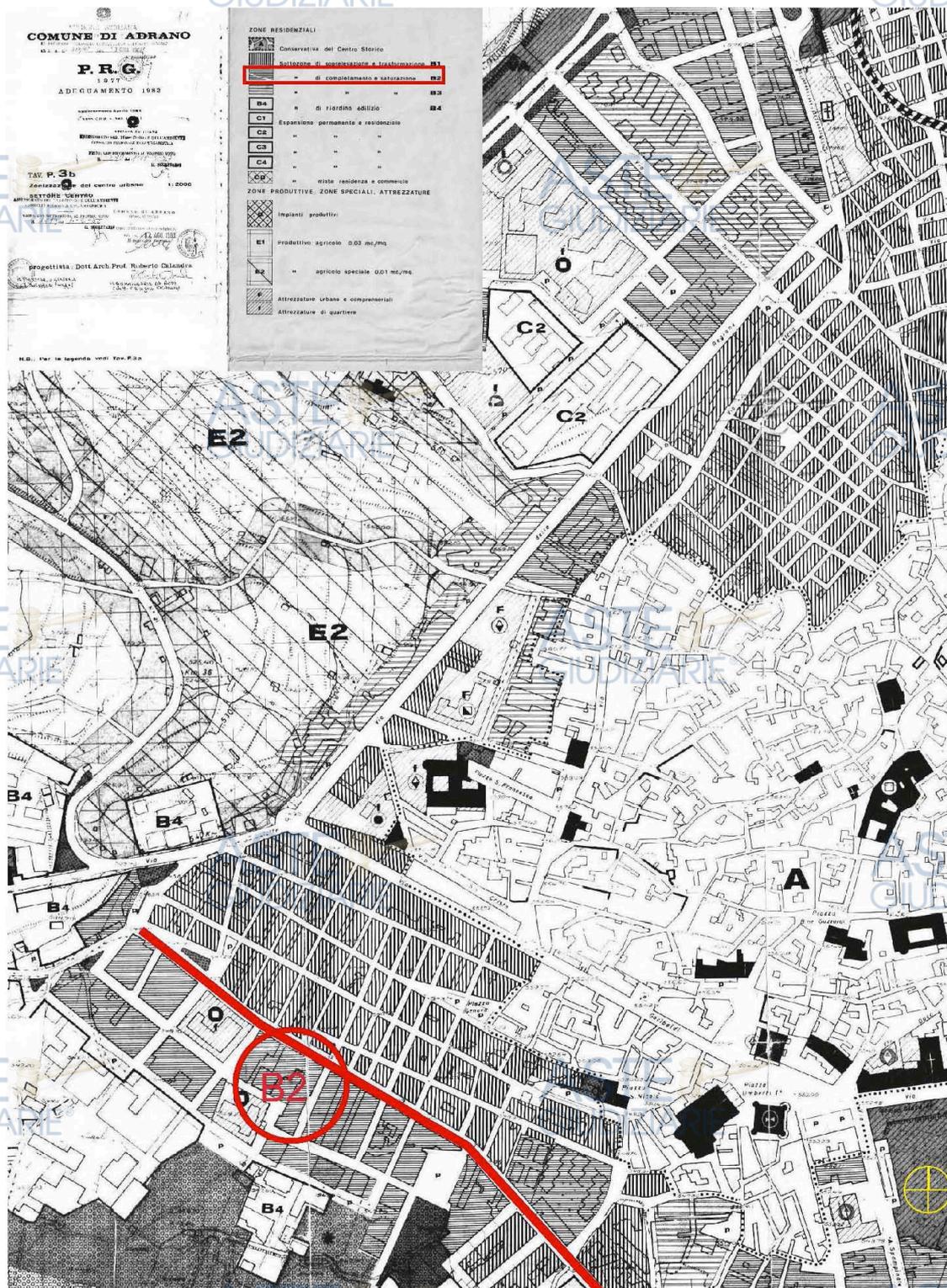
Si riportano le norme del Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente:

Le Zone "B" di Completamento e saturazione", sono zone che in vario tempo e in vario modo si sono aggiunte al Centro storico e costituiscono con esso il centro edificato del capoluogo comunale. Esse, ormai prive di valori architettonici o ambientali che meritino una rigorosa conservazione sono densamente abitate da popolazione che il più delle volte è costretta in spazi abitativi angusti, e che abbisogna di volumi aggiuntivi o di rinnovo edilizio.

Possono pertanto essere trasformate nel rispetto delle norme di cui all'art. 59 del vigente regolamento edilizio. Sono ammesse le sopraelevazioni e gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le saturazioni dei lotti

interclusi o marginali con fabbricati aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza max. : mt. 14,50;
- numero max. di piani : 4;
- lotto minimo: mq. 200,00;
- indice di fabbricazione fondiario : mc./mq. 5,00;
- tipo edilizio : libero;
- sporti massimi sulla strada: cm. 40 quando la strada abbia larghezza inferiore a mt. 10,00, e comunque non più del 10% della larghezza stradale;
- sono contabilizzate nel calcolo dei volumi anche le sedi viarie di proprietà private da cedere al Comune.



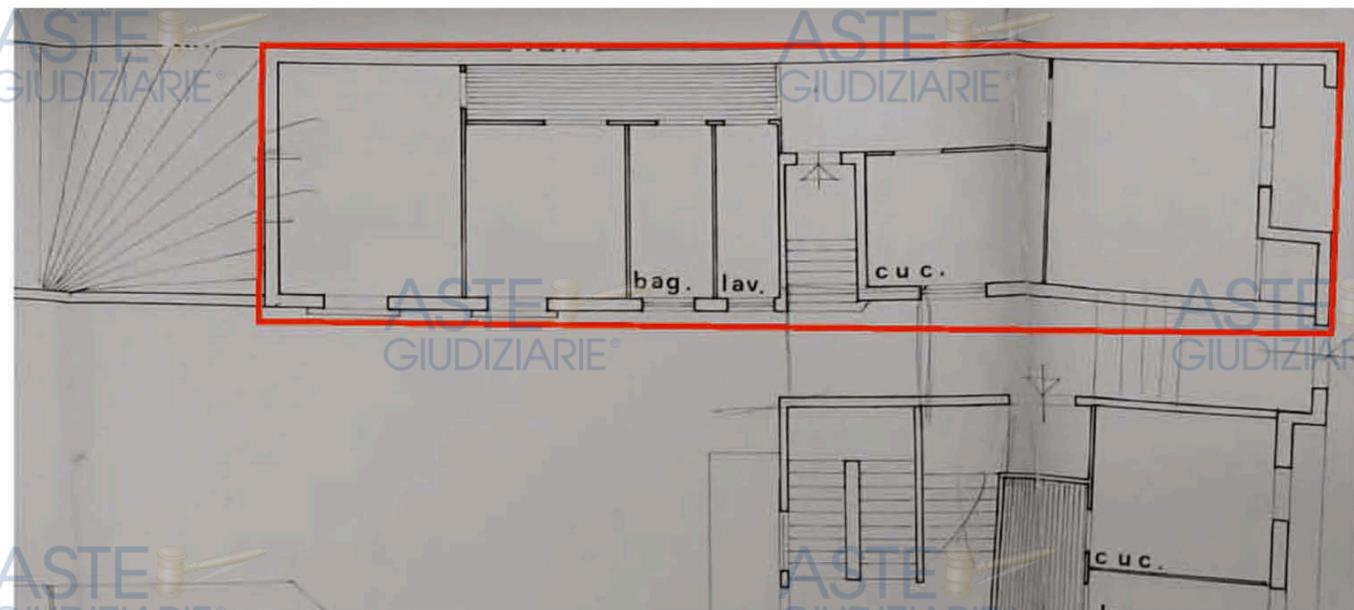
REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione risale al 1972 (Lic. Ed. n. 479/72) e variante del 1974 (Lic. Ed. n. 107/74) (Cfr. All B - Documentazione grafica - Piante e Fascicoli) . Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il CTU ha potuto verificare che la costruzione risale al 1974, ma che gli elaborati grafici contenuti nel fascicolo presentano delle differenze con il rilievo prodotto durante il sopralluogo.

Il CTU in data 21/7/2022 ha richiesto formalmente a mezzo pec (Cfr.: All. B - Documentazione Grafica e All. E - Documentazione Urbanistica) l'accesso agli atti fornendo in allegato i documenti atti a fare ricerca. Dopo una settimana il CTU non avendo ottenuto risposta inviava una seconda pec di sollecito, ma anche in questo caso non riceveva alcuna risposta compresi i numeri degli uffici. Il CTU rilevava sul sito del Comune di Adrano un'ordinanza del Sindaco che disponeva la chiusura degli uffici dei Settori VI e VII: Ufficio Tecnico ed Ufficio Urbanistica da giorno 25/08 c.a. al 2/09 p.v. (Cfr.: All. E - Documentazione Urbanistica - cap. 7). In data 23/08 scorso veniva contattato dall'UTC ed il 24/08/2022 si recava presso gli uffici in Adrano.

Da un'attenta analisi dei fascicoli presenti nell'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano si evince che in data 18/11/1972 la Ditta P [REDACTED] otteneva la licenza (Lic. n.479/72) per costruire ex novo uno stabile adibito a condominio sulla via Catania angolo via Perugia. L'inizio lavori porta la data del 9/8/1973, si susseguono autorizzazioni fino alla data del 18/4/1974 quando la Ditta sopracitata fa richiesta di variante al progetto per i soli piani semicantinato e sottotetto, che vengono autorizzati con licenza n. 107/74 con progetto approvato in data 5/4/1974. Nessun'altra variante è stata richiesta al di fuori della 107/74, l'unica richiesta è in data 13/3/1975 per chiedere l'autorizzazione temporanea al fine di aprire due porte sulla via Catania al fine di agevolare l'entrata e l'uscita degli automezzi della S.I.P., allora affittuaria nei locali seminterrati in attesa che venisse completata la costruzione della rampa di accesso a quota diversa sul retro dalla via Cosenza (Cfr. All. B - Documentazione grafica, Piante e Fascicoli). Nei fascicoli il CTU ha trovato gli elaborati grafici del 1972 e la sola planimetria di variante di progetto del semicantinato del 1974 (Cfr. All. B), ma che ha potuto riscontrare grandi differenze per l'appartamento sito al sub 6 e poche al sub 13. Differenze che investono l'intero fabbricato condominiale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 25 febbraio 2022 del Notaio Dott. Francesco Parisi, notaio in Adrano (CT), nel quale risulta la storia del dominio degli immobili pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Il CTU aggiunge altresì che La Sig.ra [REDACTED] risulta comproprietaria per 1/2 con [REDACTED], immobili oggetto dell'esecuzione pervenuti in virtù di successione testamentaria a seguito del decesso della S. [REDACTED]

[REDACTED] CFR: All. C - Atto di compravendita e verbali di deposito di testamenti olografi).

Le unità immobiliari, in quota della Sig.ra [REDACTED] risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie o altri privilegi, ad eccezione di:

- a) domanda giudiziale per riduzione di disposizione testamentaria trascritta il 21/06/2005 ai nn. 23330/42086,
- b) pignoramento trascritto il 21/01/2022 ai nn 1805/2351

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutata:

- [REDACTED]
Via Catania, 20
95031 - Adrano (CT)
Nata a Adrano il 18/06/1984

E alla comproprietaria non eseguita:

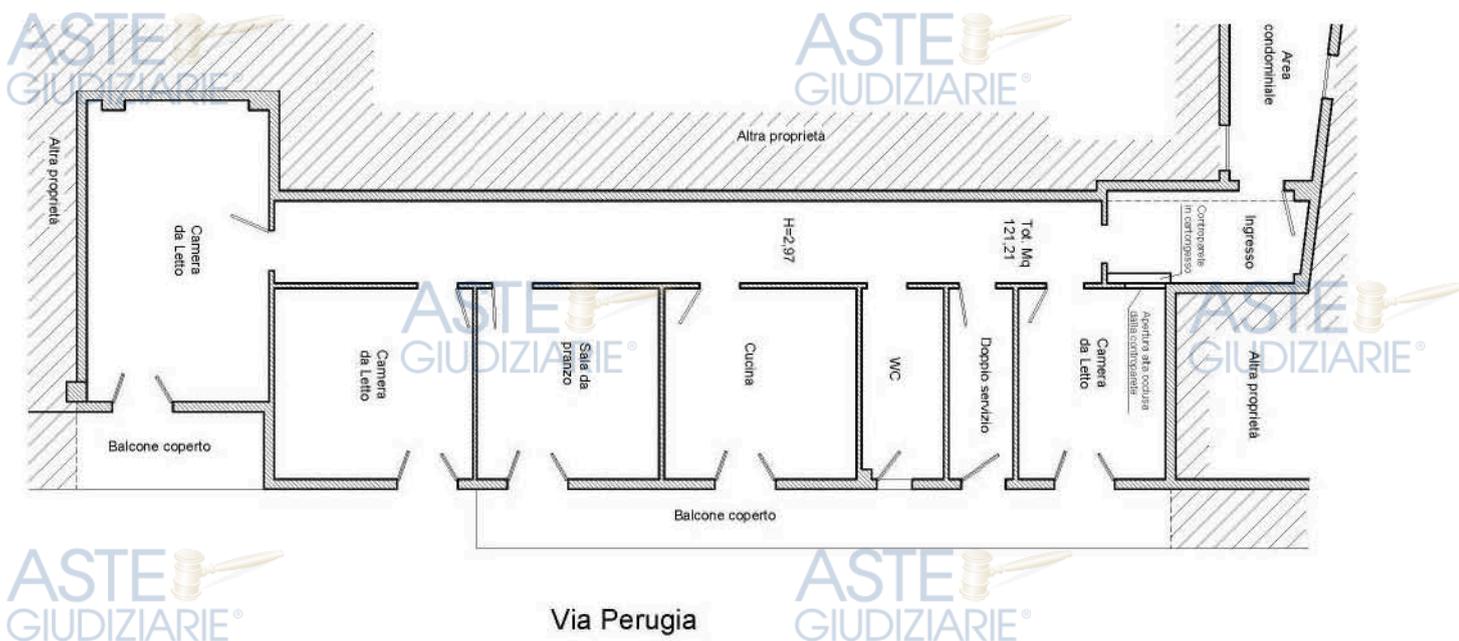
- [REDACTED]
Via IV Novembre, 2 S.A i.3
15067 - Novi Ligure (AL)
Nato/a il 29/12/1972

L'appartamento del piano secondo risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], proprietaria per 1/2. (Cfr. All. A. - Documentazione catastale - Relazione notarile ipocatastale).



CONFINI

L'immobile in oggetto ricade all'interno di edificio condominiale il quale confina a nord con la via Catania, ad est con la via Perugia, a sud con la via Cosenza, a sud ovest con la via Catanzaro che prosegue con la via Cosenza, a nord ovest con la particelle: 2242, 2809, 6445, 2530 e 208. (Cfr All. A – Documentazione catastale).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,21 mq	133,78 mq	1,00	133,78 mq	2,97 m	Secondo
Balcone scoperto	21,89 mq	21,89 mq	0,25	5,47 mq	2,97 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				139,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/02/2003	[REDACTED], proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 175, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 71,00 Piano 2
Dal 23/02/2003 al 20/07/2003	[REDACTED], proprietaria per 1/2; [REDACTED], proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 175, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 433,82 Piano 2
Dal 20/07/2003 al 16/12/2021	[REDACTED], proprietaria per 1/2; [REDACTED], proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 175, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 161 mq Rendita € 433,82 Piano 2

Il CTU fa presente che esiste continuità catastale nei passaggi di proprietà ventennale.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	74	175	13		A2	4	6 vani	161 mq	433,82 €	2		

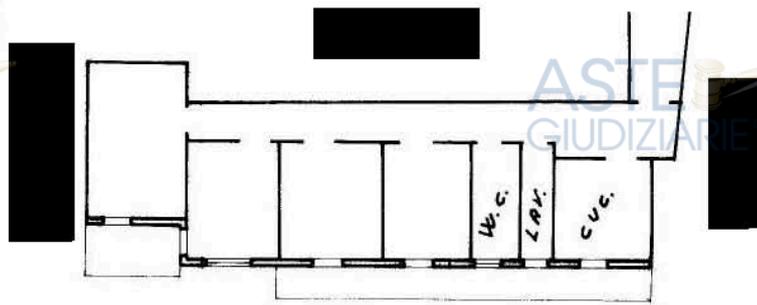
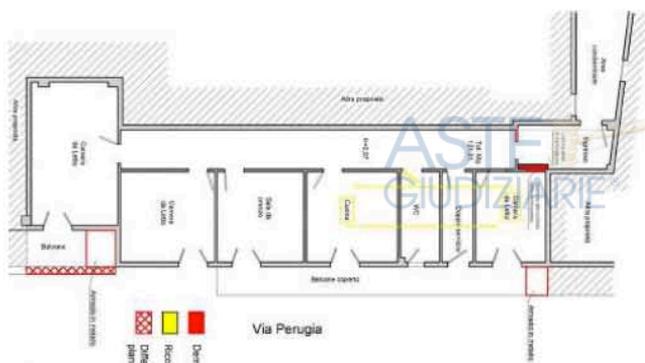
CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il CTU ha confrontato la documentazione catastale: planimetria e mappa ed ha verificato che esistono difformità con lo stato dei luoghi (Cfr.: All. I - Difformità).

Da precisare un difformità tra il costruito e la planimetria catastale e più precisamente:

- il balcone esclusivo della camera padronale risulta costruito a filo prospetto a discapito di quello catastato sul quale sporge di circa 30 cm (Cfr. All. F. - foto nn. 43,44);
- l'ambiente cucine risulta essere camera da letto, mentre la cucina è posta più all'interno;
- la parete della prima stanza risulta allineata con quella del corridoio;
- l'ingresso ha una maggiore profondità.



PRECISAZIONI

Appartamento in condominio sito in Adrano via Catania al n. civico 20 con ingresso dalla strada, L'ingresso comune presenta subito una scala che porta al vano scala e all'ascensore. L'abitazione in oggetto è posta al piano secondo sul quale insistono 3 appartamenti. Essa consta di 3 vani con cucina, 2 servizi e 2 spazi serventi. La casa è orientata ad est che guarda la via Perugia. Il lungo balcone presenta una ringhiera un ferro battuto e pavimentazione in ceramica per esterni (Cfr. foto nn. 16 e 17).

Si precisano altresì alcune difformità:

- la lavanderia presenta un soppalco che non è stato accatastato;
- nella pianta catastale il balcone esclusivo della camera da letto a sud sporge di circa 30 cm mentre il costruito risulta a filo muro (Cfr. All. A. - Documentazione catastale - Planimetria catastale scala 1:200 F.74 P.lla 175 sub 13);
- il balcone al confine, lato nord, con il vicino ha come divisorio un mobile in metallo (Cfr. All. F. - Documentazione fotografica - foto n. 43) e la stesso vale sul balcone a sud esclusivo della camera padronale a sud (Cfr. All. F. - Documentazione fotografica - foto n. 44);
- Il bagno principale, seppur rinnovato, allo stato del sopralluogo era mancante di telaio e porta;
- La posizione della cucina non corrisponde con quella in planimetria catastale sebbene i materiali: piastrelle e pavimentazione risultano datati all'epoca della costruzione (Cfr.: All. A - Documentazione catastale - Planimetria catastale scala 1:200 F.74 P.lla 175 sub 13), (Cfr. All. F. - Documentazione fotografica - foto nn. 35 ,36).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione nonostante la debitrice, che vi abita, abbia testimoniato di un incendio doloso che ha interessato, pochi anni orsono, l'ingresso e la prima stanza. Ella si è prodigata a rimettere a nuovo i luoghi investiti dalle fiamme. Da sottolineare che quasi tutto l'appartamento continua a mantenere l'aspetto e i materiali dell'epoca di costruzione, risalente ai primi anni '70, che rimangono in ottimo stato di conservazione (Cfr.: All. F - Documentazione fotografica - foto nn: 28-43). Da sottolineare che il bagno principale è stato totalmente rinnovato secondo un linguaggio e materiali moderni.



PARTI COMUNI

Si precisa che l'immobile si trova all'interno del complesso condominiale e quindi dipendente (cat. A/2), l'accesso allo stabile avviene dalla strada principale, via Catania, il bene si raggiunge oltrepassando la scala posta all'ingresso, salendo le scale del condominio o usufruendo dell'ascensore posto al piano rialzato e percorrendo i gli spazi che servono gli altri interni. Esso presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile interno al condominio di via Catania, numero civico 20, la sua struttura è con tecnica del cemento armato, è sito al piano secondo ed è servito sia dalle scale comuni che dall'ascensore. Il pianerottolo serve sullo stesso piano altri due appartamenti. L'abitazione è in ottime condizioni di manutenzione, l'ingresso è stato ridipinto da poco tempo, il bagno padronale è stato rifatto con pezzi nuovi e riammattonato e rivestito alle pareti con gres porcellanato. (Cfr. All. F: Documentazione fotografica - foto 28,29 e 34). La pavimentazione in ceramica è ben tenuta, le porte in legno tamburato con finestra in vetro smerigliato, le finestre in alluminio e le serrande in pvc. Le pareti sono rivestite con carta da parati (Cfr. All. F: Documentazione fotografica - foto 31,37,41). La cucina è per quasi tutta la sua altezza, rivestita di piastrelle in ceramica (Cfr. All. F: Documentazione fotografica - foto 35,36). Il bagno di servizio presenta un soppalco che funge da piccolo ripostiglio (Cfr. All. F: Documentazione fotografica - foto 33).

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti:

- Impianto idrico per acqua fredda allacciato alla condotta comunale;
- Impianto idrico per acqua calda sanitaria alimentato con sistema a caldaia autonoma tipo boiler;
- Impianto a gas metano solo cucina;
- Impianto di riscaldamento a termoconvettori;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- Impianto telefonico sottotraccia;
- Impianto televisivo;
- Impianto di scarico delle acque nere tramite allaccio a rete fognaria comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 03 giugno 2022, lo stesso risultava essere l'abitazione principale e di residenza della debitrice (Cfr. All D: Certificato di residenza storico).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1977 al 23/02/2003	[REDACTED], proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Impianto meccanografico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/02/2003 al 20/07/2003	[REDACTED], proprietaria per 1/2. [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Successione testamentaria tramite testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Guzzardi in Adrano (CT)	23/02/2003	175417	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/12/2004	41542	67973
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Adrano	21/03/2003	36	22		
Dal 20/07/2003 al 16/12/2021	[REDACTED], proprietaria per 1/2. [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Testamento Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Cultreza in Adrano	20/07/2003	9157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Adrano (CT)	20/08/2003	9225			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'atto di provenienza è presente in allegato (Cfr. All. C - Atto di compravendita e Verbali di deposito di testamenti olografi).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 25/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per riduzione di disposizione testamentaria**

Trascritto a Catania il 21/05/2005

Reg. gen. 23330 - Reg. part. 45086

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 21/01/2022

Reg. gen. 1805 - Reg. part. 2351

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della procedura insiste all'interno di un edificio condominiale che da Piano Regolatore Generale vigente ricade in zona B2 di centro edificato: "Sottozona di completamento e saturazione di centro edificato" (Cfr. All E - Documentazione urbanistica PRG).

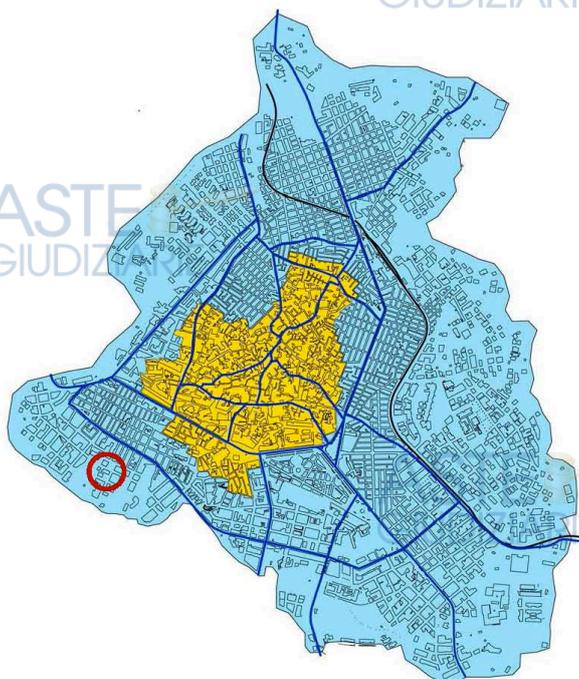
Si riportano le norme del Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente:

Le Zone "B" di Completamento e saturazione", sono zone che in vario tempo e in vario modo si sono aggiunte al Centro storico e costituiscono con esso il centro edificato del capoluogo comunale. Esse, ormai prive di valori architettonici o ambientali che meritino una rigorosa conservazione sono densamente abitate da popolazione che il più delle volte è costretta in spazi abitativi angusti, e che abbisogna di volumi aggiuntivi o di rinnovo edilizio.

Possono pertanto essere trasformate nel rispetto delle norme di cui all'art. 59 del vigente regolamento edilizio. Sono ammesse le sopraelevazioni e gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le saturazioni dei lotti

interclusi o marginali con fabbricati aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza max. : mt. 14,50;
- numero max. di piani: 4;
- lotto minimo: mq. 200,00;
- indice di fabbricazione fondiario : mc./mq. 5,00;
- tipo edilizio: libero;
- sporti massimi sulla strada: cm. 40 quando la strada abbia larghezza inferiore a mt. 10,00, e comunque non più del 10% della larghezza stradale;
- sono contabilizzate nel calcolo dei volumi anche le sedi viarie di proprietà private da cedere al Comune.



Luoghi d'interesse e servizi nelle vicinanze

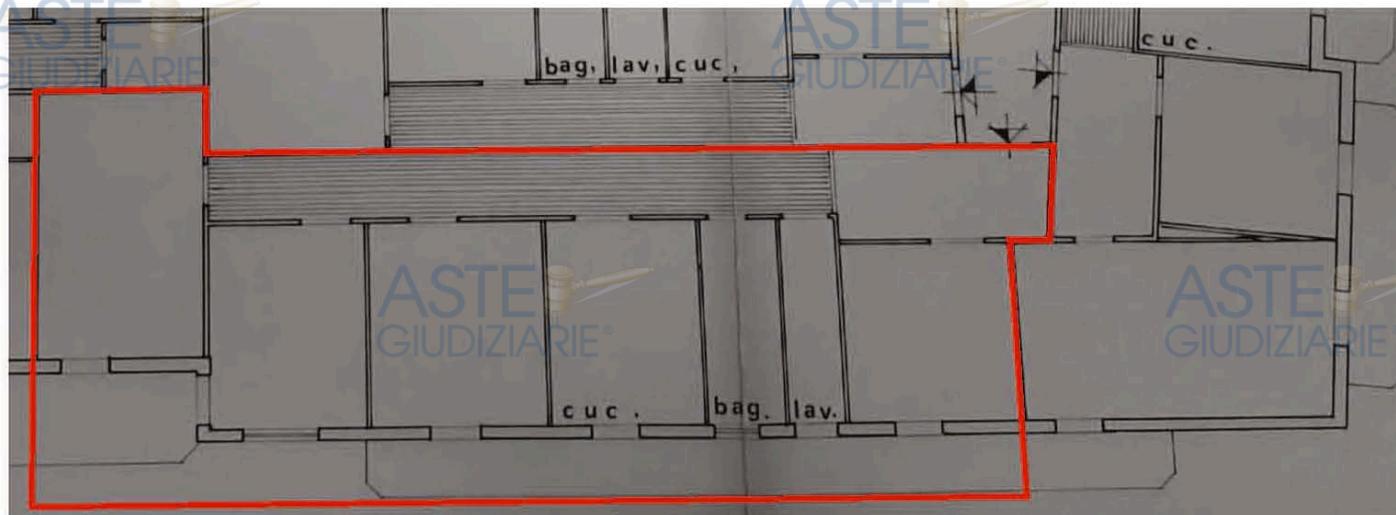
 Ubicazione appartamenti posti in esecuzione	 Castello Normanno	 Villa Comunale
 Istituto Scolastico	 Chiesa Madre	 Vigili del Fuoco

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il CTU ha potuto verificare che la costruzione risale al 1974, ma che gli elaborati grafici contenuti nel fascicolo presentano delle differenze con il rilievo prodotto durante il sopralluogo.

Il CTU in data 21/7/2022 ha richiesto formalmente a mezzo pec (Cfr.: All. B - Documentazione Grafica e All. E - Documentazione Urbanistica) l'accesso agli atti fornendo in allegato i documenti atti a fare ricerca. Dopo una settimana il CTU non avendo ottenuto risposta inviava una seconda pec di sollecito, ma anche in questo caso non riceveva alcuna risposta compresi i numeri degli uffici. Il CTU rilevava sul sito del Comune di Adrano un'ordinanza del Sindaco che disponeva la chiusura degli uffici dei Settori VI e VII: Ufficio Tecnico ed Ufficio Urbanistica da giorno 25/08 c.a al 2/09 p.v. (Cfr.: All. E - Documentazione Urbanistica - cap. 7). In data 23/08 scorso veniva contattato dall'UTC ed il 24/08/'22 si recava presso gli uffici in Adrano.



Da un'attenta analisi dei fascicoli presenti nell'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano si evince che in data 18/11/1972 la Ditta [REDACTED] otteneva la licenza (Lic. n.479/72) per costruire ex novo uno stabile adibito a condominio sulla via Catania angolo via Perugia. L'inizio lavori porta la data del 9/8/1973, si susseguono autorizzazioni fino alla data del 18/4/1974 quando la Ditta sopracitata fa richiesta di variante al progetto per i soli piani semicantinato e sottotetto, che vengono autorizzati con licenza n. 107/74 con progetto approvato in data 5/4/1974. Nessun'altra variante è stata richiesta al di fuori della 107/74, l'unica richiesta è in data 13/3/1975 per chiedere l'autorizzazione temporanea al fine di aprire due porte sulla via Catania al fine di agevolare l'entrata e l'uscita degli automezzi della S.I.P., allora affittuaria nei locali seminterrati in attesa che venisse completata la costruzione della rampa di accesso a quota diversa sul retro dalla via Cosenza (Cfr. All. B - Documentazione grafica, Piante e Fascicoli). Nei fascicoli il CTU ha trovato gli elaborati grafici del 1972 e la sola planimetria di variante di progetto del semicantinato del 1974 (Cfr. All. B), ma che ha potuto riscontrare grandi differenze per l'appartamento sito al sub 6 e poche al sub 13. Differenze che investono l'intero fabbricato condominiale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
27 di 36

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Pertanto sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto delle fonti redatte dall'Istituto di ricerca nazionale NO.Mi.SMA, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

Gli appartamenti oggetto dell'esecuzione risultano due e già distinti al NCU al Foglio 74, Particella 175 sub 6 e sub 13, entrambi Cat. A/2, classe 4, vani 6. il Primo sito al Piano Terra ed il secondo immobile al Piano Secondo.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano T
Adrano è un comune siciliano di circa 35.894 abitanti (dati Istat 2017) appartenente alla città metropolitana di Catania e collegata con questa dalla S.S. 284 e S.S. 121 in direzione est. Situato nella parte sud-occidentale del vulcano Etna, dista 36 km da Catania, capoluogo di provincia, e 200 km da Palermo, capoluogo di Regione. L'appartamento è sito in via Catania al numero civico 20 in Adrano e trovasi al Piano rialzato (censito PT), primo ingresso, dopo aver varcato il portone d'ingresso ed aver percorso la scala che induce alle parti comuni del condominio. Esso risulta inabitato da tempo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 175, Sub. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 62.223,70

Da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari che operano nella zona di Adrano è emerso che il valore di mercato di immobili simili variano da un minimo di 560,00 €/mq ad un massimo di 840,00

€/mq. In particolare si sono individuati tre comparabili con caratteristiche simili posti al piano terra, ma sempre ubicati in area semicentrale in Adrano (cfr. All. J - Comparabili - capitoli 1-3) ai quali è stato applicato lo Sconto in base al sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore: cfr. All. J - Comparabili - capitolo 9) redatto dalla Banca d'Italia e riferito al secondo trimestre del 2022. Dal sondaggio si rileva che la riduzione media del prezzo di mercato pagato all'acquisto rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore è pari a 10,5 %. Pertanto i prezzi rilevati dei comparabili sono stati scontati in base a tale aliquota.

Dalla media dei valori al metro quadro ricavati è emerso che il valore unitario del bene oggetto di vendita è pari ad € 773,33/mq. Si è deciso, così, di stabilire un prezzo congruo a 770,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano T	161,62 mq	770,00 €/mq	€ 124.447,40	50,00%	€ 62.223,70
Valore di stima:					€ 62.223,70

Valore di stima: € 62.223,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia dell'immobile a vendita forzata	15,00	%
Deprezzamento per quota indivisa	5,00	%
Riduzione media del prezzo di mercato pagato all'acquisto rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore	10,50	%

Valore finale di stima: € 43.245,47

L'immobile pignorato consta di due lotti e sono stati valutati secondo i sotto specificati criteri: I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per

caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Pertanto sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano 2

Adrano è un comune siciliano di circa 35.894 abitanti (dati Istat 2017) appartenente alla città metropolitana di Catania e collegata con questa dalla S.S. 284 e S.S. 121 in direzione est. Situato nella parte sud-occidentale del vulcano Etna, dista 36 km da Catania, capoluogo di provincia, e 200 km da Palermo, capoluogo di Regione. L'appartamento si trova al Piano Secondo e risulta abitato dall'esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 175, Sub. 13, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 52.915,00

Da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari che operano nella zona di Adrano è emerso che il valore di mercato di immobili simili variano da un minimo di 560,00 €/mq ad un massimo di 840,00 €/mq. In particolare si sono individuati tre comparabili con caratteristiche simili posti al piano secondo o intermedi, ma sempre ubicati in area semicentrale in Adrano (cfr. All. J - Comparabili - capitoli 4-6) ai quali è stato applicato lo sconto in base al sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore: cfr. All. J - Comparabili - capitolo 9) redatto dalla Banca d'Italia (Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore) redatto dalla Banca d'Italia e riferito al secondo trimestre del 2022. Dal sondaggio si rileva che la riduzione media del prezzo di mercato pagato all'acquisto rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore è pari a 10,5 %. Pertanto i prezzi rilevati dei comparabili sono stati scontati in base a tale aliquota.

Dalla media dei valori al metro quadro ricavati è emerso che il valore unitario del bene oggetto di vendita è pari a €759,66/mq. Si è deciso, così, di stabilire un prezzo congruo a 760,00 €/mq.

A seguito delle irregolarità e difformità riscontrate si prevedono ulteriori costi di regolarizzazione e ripristino pari ad € 1.000,00 da detrarsi al valore di mercato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano 2	139,25 mq	760,00 €/mq	€ 105.830,00	50,00%	€ 52.915,00
				Valore di stima:	€ 52.915,00

Valore di stima: € 52.915,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavori per ripristino da difformità	1000,00	€
Garanzia dell'immobile a vendita forzata	15,00	%
Deprezzamento per quota indivisa	5,00	%
Riduzione media del prezzo di mercato pagato all'acquisto rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore	10,50	%

Valore finale di stima: € 35.775,93

L'immobile pignorato consta di due lotti e sono stati valutati secondo i sotto specificati criteri:

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Pertanto sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 18 aprile 2022 è stato nominato C.T.U. il sottoscritto architetto Giancarlo Gianuario con studio in Misterbianco, Via J.F. Kennedy n.62, iscritto all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Catania al n.2522 al fine di effettuare accertamenti sull'immobile pignorato e la stima del bene.

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli il sottoscritto C.T.U., con lettera raccomandata in data 17/05/2022 alla Sig.ra [REDACTED] e contestuale PEC alla parte procedente nella figura dell'Avv. Cariola Salvatore difensore di se stesso (Cfr. All. H - Comunicazione alle parti) convocava le parti, per effettuare il sopralluogo in data 3 giugno 2022, dando loro appuntamento alle ore 10:00 ad Adrano (CT) presso gli immobili pignorati siti all'interno dello stabile sito in via Catania n. 20. Alla data prefissata per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. s'incontrava con la debitrice in presenza del creditore e dava inizio alle operazioni peritali accedendo all'appartamento del piano secondo, residenza della Sig.ra [REDACTED]. Prendeva visione dello stato del bene, scattava fotografie (cfr. All. F).

L'accesso all'appartamento del piano Terra, identificato al Foglio 74, part.lla 175, sub 6, si è reso impossibile perché la debitrice era sprovvista delle chiavi d'ingresso e benchè fosse la proprietaria per 1/2, addossava la

responsabilità della custodia alla comproprietaria Sig.ra [REDACTED] la quale si rendeva irreperibile. Il bene in questione risultava così inabitato ed inaccessibile.

La debitrice ha fornito copia della patente e della tessera sanitaria (Cfr. All. D - Certificato di residenza e matrimonio e documenti d'identità).

Alle ore 10:55 il CTU dichiarava chiuse le operazioni di sopralluogo e redatto il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto dal creditore procedente e dall'esecutata rimandando ad un secondo momento la conclusione definitiva dei sopralluoghi, cioè solamente dopo aver effettuato l'ingresso al secondo bene.

Il CTU immediatamente metteva a conoscenza il G.E. che lo autorizzava ad accedere con la forza mediante l'ausilio della forza pubblica.

Nel frattempo il CTU, dopo aver fissato la data per il secondo sopralluogo fissato per il 14/07/2022, mandava disdetta con lettere di sospensione ed informava il G.E. sulla dubbia proprietà dell'esecutata per via della sentenza n. 738/2005. Egli con una nota del 14/07 c.a. dava l'assenso a proseguire, così che il CTU decideva la data del 10/08 scorso dando tempo congruo alle parti per presentarsi.

Giorno 10/08/2022 sul posto erano presenti il CTU, il creditore, il fabbro e due agenti di P.S. . Dopo aver forzato la porta d'ingresso, gli agenti si perlustravano l'immobile constatando che era inabitato da persone e o animali e alle 11,35 ca si congedavano riprendendo servizio. Il CTU concludeva il sopralluogo prendendo misure, annotazioni e scattava foto interne ed esterne e dopo che il fabbro metteva in sicurezza la porta d'ingresso, chiudeva il verbale sottoscrivendolo alle ore 12,40 con il Sig. [REDACTED] (Cfr. All. G - Verbali di sopralluogo).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Misterbianco, li 29/08/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Giancarlo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
32 di 36



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale - All. A - Documentazione Catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - Documentazione grafica - All. B - Documentazione Grafica - Progetto, Piante e Fascicoli
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. C - Atto di compravendita e verbali di deposito di testamenti olografi
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. D - Certificato di residenza e matrimonio e documenti d'identità
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. E - Documentazione Urbanistica - PRG
- ✓ N° 1 Foto - Allegato F - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. H - Comunicazioni alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. I - Difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. J - Comparabili



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano T
Adrano è un comune siciliano di circa 35.894 abitanti (dati Istat 2017) appartenente alla città metropolitana di Catania e collegata con questa dalla S.S. 284 e S.S. 121 in direzione est. Situato nella parte sud-occidentale del vulcano Etna, dista 36 km da Catania, capoluogo di provincia, e 200 km da Palermo, capoluogo di Regione. L'appartamento è sito in via Catania al numero civico 20 in Adrano e trovasi al Piano rialzato (censito PT), primo ingresso, dopo aver varcato il portone d'ingresso ed aver percorso la scala che induce alle parti comuni del condominio. Esso risulta inabitato da tempo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 175, Sub. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura insiste all'interno di un edificio condominiale che da Piano Regolatore Generale vigente ricade in **zona B2** di centro edificato: "Sottozona di completamento e saturazione di centro edificato" (Cfr. All E - Documentazione urbanistica PRG).

Prezzo base d'asta: € 43.245,47

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano 2
Adrano è un comune siciliano di circa 35.894 abitanti (dati Istat 2017) appartenente alla città metropolitana di Catania e collegata con questa dalla S.S. 284 e S.S. 121 in direzione est. Situato nella parte sud-occidentale del vulcano Etna, dista 36 km da Catania, capoluogo di provincia, e 200 km da Palermo, capoluogo di Regione. L'appartamento si trova al Piano Secondo e risulta abitato dall'esecutata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 175, Sub. 13, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura insiste all'interno di un edificio condominiale che da Piano Regolatore Generale vigente ricade in **zona B2** di centro edificato: "Sottozona di completamento e saturazione di centro edificato" (Cfr. All E - Documentazione urbanistica PRG).

Prezzo base d'asta: € 35.775,93

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.245,47

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 175, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	161,62 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottimo stato conservativo seppur inabitato da molto tempo. (Cfr. All F - Documentazione fotografica - foto nn. 7-27).		
Descrizione:	Adrano è un comune siciliano di circa 35.894 abitanti (dati Istat 2017) appartenente alla città metropolitana di Catania e collegata con questa dalla S.S. 284 e S.S. 121 in direzione est. Situato nella parte sud-occidentale del vulcano Etna, dista 36 km da Catania, capoluogo di provincia, e 200 km da Palermo, capoluogo di Regione. L'appartamento è sito in via Catania al numero civico 20 in Adrano e trovasi al Piano rialzato (censito PT), primo ingresso, dopo aver varcato il portone d'ingresso ed aver percorso la scala che induce alle parti comuni del condominio. Esso risulta inabitato da tempo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.775,93

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Adrano (CT) - Via Catania, 20, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 175, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	139,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione nonostante la debitrice, che vi abita, abbia testimoniato di un incendio doloso che ha interessato, pochi anni orsono, l'ingresso e la prima stanza. Ella si è prodigata a rimettere a nuovo i luoghi investiti dalle fiamme. Da sottolineare che quasi tutto l'appartamento continua a mantenere l'aspetto e i materiali dell'epoca di costruzione, risalente ai primi anni '70, che rimangono in ottimo stato di conservazione (Cfr.: All. F - Documentazione fotografica - foto nn: 28-43). Da sottolineare che il bagno principale è stato totalmente rinnovato secondo un linguaggio e materiali moderni.		
Descrizione:	Adrano è un comune siciliano di circa 35.894 abitanti (dati Istat 2017) appartenente alla città metropolitana di Catania e collegata con questa dalla S.S. 284 e S.S. 121 in direzione est. Situato nella parte sud-occidentale del vulcano Etna, dista 36 km da Catania, capoluogo di provincia, e 200 km da Palermo, capoluogo di Regione. L'appartamento si trova al Piano Secondo e risulta abitato dall'esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 03 giugno 2022, lo stesso risultava essere l'abitazione principale e di residenza della debitrice (Cfr. All D: Certificato di residenza storico).

ASTE
GIUDIZIARIE®

