

---

# TRIBUNALE DI CATANIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20

<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2018 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano 3.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano S1 .....	34

## INCARICO

---

---

In data 03/04/2020, la sottoscritta Dott Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp\_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2020 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) - Viale Castagnola 20, interno B, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano S1

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano 3

### DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima si trova al terzo piano dell'edificio denominato B a forma di L a lati uguali 9 piani fuoriterza e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 20 di Viale Castagnola. Tale ingresso pedonale dotato di citofoni fa accedere a un'area comune a verde e al piano terra realizzato a portico. Un secondo portone di accesso alla scala interna, anch'esso dotato di citofoni, permette l'accesso al corpo ascensore, funzionante, e alla scala comune a due rampe. L'ascensore arriva fino al piano interrato dove si trovano le autorimesse oltre che i locali autoclave, ENEL e antincendio.

Ben collegato dall'Asse dei Servizi e Attrezzato e dalla Tangenziale di Catania, l'immobile è molto vicino all'Aeroporto e al nuovo Ospedale, come anche ai centri commerciali dell'area Sud di Catania.

Ultimato nel 1991, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, CE n. 617 del 09.12.85 e CE in variante n. 659 del 24.07.1990, e si trova in un buono stato di conservazione. I soli balconi necessitano di manutenzione ordinaria (risanamento di parte del sottoballatoio e di parte dei muretti perimetrali).

L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso-salotto con balcone esposto a Nord, corridoio e ripostiglio ciechi, vano letto con balcone esposto a Est, vano letto di pari dimensioni con finestre esposto a Est, bagno con finestra esposto a Nord, cucina e bagno/lavanderia con porte su balcone chiuso a veranda e esposto a Est. Alla data del sopralluogo in tale veranda era presente una cucina in muratura.

L'appartamento versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei balconi che necessitano di manutenzione ordinaria. Altezza utile 2,80m.

E' dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e di radiatori in alluminio in ogni ambiente. Nel locale bagno/lavanderia è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Sopralluogo effettuato in data 30.07.2020 in presenza del padre dell'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Carta di Identità n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come riportato sul verbale di sopralluogo allegato al presente Rapporto di Valutazione.

### 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 1/1)

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina:

- a nord e a est con area libera;
- a sud con vano ascensore, con vano scala comune e con altro appartamento di proprietà di terzi;
- a ovest con corsia comune di accesso ai Subalterni del piano e con con altro appartamento di proprietà di terzi.

Superiormente e per tutta la sua superficie confina con appartamento al 4° piano di terzi, inferiormente e per tutta la sua superficie con appartamento al 2° piano di terzi.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Salotto	40,89 mq	45,80 mq	1,00	45,80 mq	2,80 m	3
Corridoio	10,79 mq	12,08 mq	1,00	12,08 mq	2,80 m	3
Ripostiglio	2,08 mq	2,33 mq	1,00	2,33 mq	2,80 m	3
Cucina-Soggiorno con balcone Est	10,45 mq	11,70 mq	1,00	11,70 mq	2,80 m	3
Lavanderia-Bagno con balcone Est	5,32 mq	5,96 mq	1,00	5,96 mq	2,80 m	3
Letto Est con finestre	16,72 mq	18,73 mq	1,00	18,73 mq	2,80 m	3
Letto Est con balcone	17,18 mq	19,24 mq	1,00	19,24 mq	2,80 m	3
Bagno	5,05 mq	5,65 mq	1,00	5,65 mq	2,80 m	3
Veranda-Cucina su balcone Est	6,85 mq	6,85 mq	0,95	6,51 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto Nord	5,89 mq	5,89 mq	0,25	1,47 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto (Letto Est)	6,85 mq	6,85 mq	0,25	1,71 mq	2,80 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## 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	703	8	1	A2	3	5,5	129 mq	525,49 €	3	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo l'Esperto ha rilevato una sola difformità ricadente nel balcone scoperto esposto a Est che è stato chiuso da veranda in alluminio e vetro e destinato a locale cucina a servizio dell'attiguo locale cucina-soggiorno.

Tale difformità rappresenta una non conformità urbanistica. Per la regolarizzazione della veranda sul balcone Est della cucina e del bagno/lavanderia sarà necessario procedere con:

1. la demolizione della cucina in muratura presente su tale balcone;
2. la regolarizzazione della veranda ex art 20 L.R. 04/03;
3. l'aggiornamento della planimetria, DOCFA.

I costi di tali adempimenti e sanzioni sono riportati nella sezione Stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in un buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Si riporta di seguito quanto recita l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 21.10.1993 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 10 al presente Rapporto di Valutazione): "... è compresa nell'assegnazione la comproprietà dell'androne di ingresso, il vano scala, l'ascensore, e di tutti gli spazi esterni che sono condominiali in quanto pertinenza dell'edificio".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si riporta di seguito quanto recita l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 21.10.1993 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 10 al presente Rapporto di Valutazione): "... nell'assegnazione è compreso ogni accessorio e pertinenza, la

proporzionale comproprietà dei locali e servizi comuni e tutti i diritti e servitù attivi e passivi nascenti dal presente atto e dallo stato dei luoghi ...".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dotazioni condominiali. L'immobile oggetto di stima ricade in un fabbricato denominato B e composto da n. 9 piani fuori terra (piano portico e n. 8 piani con appartamenti) e da n. 1 piano cantinato destinato a garages. La copertura è costituita da tetto a falde inclinate.

Il piano portico permette l'accesso al portone di ingresso ai piani e tramite una scala in ferro al locale cantinato. Gli impianti e i servizi condominiali, quali: autoclave, contatori per l'acqua potabile, macchinari per l'impianto antincendio e ascensore sono posizionati al piano cantinato cui si accede da ingresso carrabile posto accanto al civico 20/B. All'esterno di tale piano terra sono allocate gabbie che contengono i contatori utenze gas metano.

Le acque nere vengono convogliate in vasche Imhoff ubicate su piazzale privato. Come detto nella sezione Spese Condominiali, tale impianto viene svuotato due volte l'anno da ditta di espurgo pozzi neri, come è stato dichiarato all'esperto Stimatore in sede di sopralluogo.

Presenza di impianto di illuminazione esterna e di impianto citofonico.

Dotazioni dell'appartamento. L'edificio è servito da un'unica scala che ha inizio dall'androne di accesso e da ascensore, funzionante alla data del sopralluogo, allocato in apposito vano corsa.

Con struttura in calcestruzzo armato intelaiata, le tamponature esterne ed interne sono in laterizio e l'altezza utile interpiano è pari a 2,80 m. L'appartamento ha esposizione Nord, con balcone scoperto, e Est, con n. 2 balconi scoperti.

I balconi esterni presentano ringhiera in ferro e abbisognano di manutenzione ordinaria in quanto mai risanati dalla data di costruzione (fine lavori 1993). Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera con avvolgibili in plastica e scatolare esterno in ferro.

Con porta d'accesso all'appartamento è blindata, l'immobile presenta pavimenti e piastrelle di rivestimento verticali di ottima fattura. I locali sono tinteggiati e non presentano segni da danni da umidità e condensa.

E' presente l'impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori in alluminio in ogni ambiente, tranne che nel ripostiglio cieco. All'immobile è servito da rete gas metano. Nel locale bagno-lavanderia, adiacente al locale cucina-soggiorno, è installato uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo, 30.07.2020, l'immobile risultava occupato dall'Esecutato che ivi risultava anche residente, come verificato dall'Esperto Stimatore con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania (si vedano gli Allegati 3 e 4).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1993 al 12/03/2009	**** Omissis ****	<b>Assegnazione a socio di cooperativa edilizia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Adriana Fiorito	21/10/1993	234024	6807
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Catania	10/11/1993	37608	28294
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Catania	09/11/1993	11396			
Dal 13/03/2009 al 01/07/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Cannizzo	13/03/2009	42249	24282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Catania	16/03/2009	16319	10414
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Catania	13/03/2009	5526			

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 allega atto di provenienza in quanto non presente agli atti (Allegato AV-L1-L2 Vendita del 13.03.2009 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.pdf).

L'Esperto ha anche richiesto e ottenuto copia conforme dell'atto di assegnazione del 21.10.1993 (Allegato 10 Assegnazione del 21.10.1993 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 05/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Catania il 16/03/2009  
Reg. gen. 16320 - Reg. part. 4361  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Marco Cannizzo  
Data: 13/03/2009  
N° repertorio: 42250  
N° raccolta: 24283

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Catania il 20/02/2018  
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 7074  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Allegato 29: Elenco Note del 05.07.21 Fg 35 Part 703 Sub 8

L'Esperto fa rilevare al G.E. che l'Elenco Note estratto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 05.07.2021 riporta le sole due Formalità pregiudizievoli indicate nel paragrafo Formalità Pregiudizievoli: Ipoteca Volontaria del 16.03.2009 e Pignoramento del 20.02.2018.

**La Certificazione Notarile agli atti della Procedura Esecutiva redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riporta la seguente ulteriore formalità gravante sul terreno di cui al Fg 35 Part 703 in cui ricade il fabbricato di 9 piani e in cui insiste l'immobile oggetto di stima:**

**Ipoteca in rinnovazione iscritta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai nn. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da concessione a garanzia di mutuo del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**contro 1. l'originario debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Catania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 01221920877##**

**e contro 2. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**e contro numerosi altri soggetti**

**per un montante ipotecario di eur 2.502.233,68, una sorte di eur 834.077,89 e una durata di anni 20,**

**con la quale si chiede la rinnovazione dell'ipoteca n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di stima censito al CT di Catania al Fg 35 Part 703, oltre che tutti gli immobili ricadenti nel fabbricato realizzato sulla Particella 703.**

## NORMATIVA URBANISTICA

NON CONFORMITA' URBANISTICA La presenza di un locale cucina ricavato su uno dei due balcone scoperti esposti a Est rappresenta una non conformità urbanistica. Tale non conformità è sanabile attraverso la messa in pristino dei luoghi, ovvero lo smontaggio della veranda in alluminio e vetro e la rimozione delle opere edili presenti sulla superficie del balcone (cucina in muratura costituita da piani di lavoro in laterizi rivestiti da piastrelle in ceramica).

Per la messa in pristino del balcone scoperto si calcola un costo di € 1.000.

Per la regolarizzazione della veranda si calcola una sanzione di 180 eur (6,85mq\*25eur/mq) e relazione asseverata da tecnico eur 350 (ex art 20 L.R. 4/03) per un totale di 530 eur.

L'area in cui insiste l'immobile è classificata come zona F riservata all'edilizia convenzionata (vedi art. 17 delle Norme di Attuazione del PRG di Catania approvato con D.P.R.S. n. 166-A del 28.06.1969), ove è prevista la realizzazione dei piani redatti dal Comune o da Enti o da privati viene consentita dal Comune mediante concessione o convenzione.

L'immobile oggetto di stima ricade in un fabbricato di n. 10 piani denominato Nucleo A Lotto 20/b che insiste in un lotto di 1.920 mq Piano di zona Librino.

E' stato rispettato il vincolo relativo alla superficie occorrente da destinare a parcheggio, come da atto di vincolo a parcheggio a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non sono presenti vincoli paesaggistici, artistici e storici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Con richiesta di accesso agli atti del 14.10.2020 (All. 11) e invio dei n. 2 bonifici per visione pratiche edilizie del 21.10.2020 (All. 12 e 12.1) e del 18.11.2020 (All.14) l'Esperto in data 18.11.2020 prendeva visione (presso l'Archivio Pratiche Edilizie ingresso Piazza Spedini) delle due pratiche edilizie n. 56/84 e n. 234/89 di cui rispettivamente ai seguenti titoli autorizzativi:

- 1) C.E. 617 del 09.12.1985 a Cooperativa Vittoria 75 per la realizzazione di edificio sociale di n. 24 alloggi
  - 2) C.E. in variante n. 659 del 24.07.1990 a Cooperativa Vittoria 75 (per varianti interne al progetto principale)
  - 3) Proroga n. 804 del 24.09.1990 alla C.E. 617 del 09.12.1985
- che l'Esperto allega al presente Rapporto di Valutazione rispettivamente Allegato 15, Allegato 16 e Allegato 17.

Nella C.E. 617 del 09.12.1985 si fa riferimento ad un'area vincolata a parcheggio ex art 40 L.R. 19/72 di cui alla dichiarazione di vincolo del 19.06.1984 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e indicata graficamente nella tavola 2 Planimetria allegata al

progetto che l'Esperto ha visionato.

Data inizio lavori 08.05.1986

Data fine lavori 31.05.1991

L'Esperto ha visionato l'Allegato 6 al progetto Tavola Grafica del progetto in variante (pratica edilizia 234/89) e verificato la conformità del piano terzo con la planimetria catastale.

L'edificio è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità n. 700 del 11.07.1994 che l'Esperto allega al presente Rapporto di Valutazione (Allegato 22).

In sede di sopralluogo l'Esperto ha rilevato una sola difformità ricadente nel balcone scoperto esposto a Est che è stato chiuso da veranda in alluminio e vetro e destinato a locale cucina a servizio dell'attiguo locale cucina-soggiorno.

Tale difformità rappresenta una non conformità urbanistica, per la cui regolarizzazione è necessario effettuare la messa in pristino del balcone scoperto, come previsto da progetto.

I costi di messa in pristino e regolarizzazione sono riportati nella sezione Normativa Urbanistica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alle spese sopra indicate sono da aggiungersi le spese per espurgo pozzi neri che viene effettuato due volte l'anno, come dichiarato all'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo.

Alla data del sopralluogo, 30.07.2020, l'Esecutato era in regola col pagamento delle spese condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano S1

### DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato dell'edificio denominato B a forma di L a lati uguali 9 piani fuoriterra e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 20 di Viale Castagnola. Al piano interrato si trovano le autorimesse oltre che i locali autoclave, ENEL e antincendio e vi si accede da ingresso carrabile automatico.

Ben collegato dall'Asse dei Servizi e Attrezzato e dalla Tangenziale di Catania, l'immobile è molto vicino all'Aeroporto e al nuovo Ospedale, come anche ai centri commerciali dell'area Sud di Catania.

Ultimato nel 1991, l'immobile é stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, CE n. 617 del 09.12.85 e CE in variante n. 659 del 24.07.1990, e si trova in un buono stato di conservazione.

L'immobile è costituito da un locale garage di forma rettangolare chiuso da saracinesca non alimentata elettricamente e della superficie utile di 16 mq, altezza utile pari a 2,60m.

Si trova accanto alla scala in ferro di accesso al piano cantinato.

Si presenta pavimentato e con un punto acqua sulla parete Sud. Presenta danni da umidità di risalita su questa parete verticale fino ad un'altezza di circa 0,40m. E' dotato di alimentazione elettrica con contatore collegato al Bene di cui al Lotto 1: Appartamento del piano terzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Sopralluogo effettuato in data 30.07.2020 in presenza del padre dell'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Carta di Identità n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come riportato sul verbale di sopralluogo allegato al presente Rapporto di Valutazione.

### 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 1/1)

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina:

- a ovest e a sud con corsia di manovra condominiale;
- a nord con terrapieno;
- a est con garage di proprietà di terzi.

Superiormente e per tutta la sua superficie confina con androne condominiale posto al piano terra.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,38 mq	18,84 mq	1,00	18,84 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## 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	703	33	1	C6	5		15 mq	44,16 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in un buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Si riporta di seguito quanto recita l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 21.10.1993 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 10 al presente Rapporto di Valutazione): "... è compresa nell'assegnazione la comproprietà dell'androne di ingresso, il vano scala, l'ascensore, e di tutti gli spazi esterni che sono condominiali in quanto pertinenza dell'edificio".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si riporta di seguito quanto recita l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 21.10.1993 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 10 al presente Rapporto di Valutazione): "... nell'assegnazione è compreso ogni accessorio e pertinenza, la proporzionale comproprietà dei locali e servizi comuni e tutti i diritti e servitù attivi e passivi nascenti dal presente atto e dallo stato dei luoghi ...".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dotazioni condominiali. L'immobile oggetto di stima ricade in un fabbricato denominato B e composto da n. 9 piani fuori terra (piano portico e n. 8 piani con appartamenti) e da n. 1 piano cantinato destinato a garages. La copertura è costituita da tetto a falde inclinate.

Il piano portico permette l'accesso al portone di ingresso ai piani e tramite una scala in ferro al locale cantinato. Gli impianti e i servizi condominiali, quali: autoclave, contatori per l'acqua potabile, macchinari per l'impianto antincendio e ascensore sono posizionati al piano cantinato cui si accede da ingresso carrabile posto accanto al civico 20/B. All'esterno di tale piano terra sono allocate gabbie che contengono i contatori utenze gas metano.

Le acque nere vengono convogliate in vasche Imhoff ubicate su piazzale privato. Come detto nella sezione Spese Condominiali, tale impianto viene svuotato due volte l'anno da ditta di espurgo pozzi neri, come è stato dichiarato all'esperto Stimatore in sede di sopralluogo.

Presenza di impianto di illuminazione esterna e di impianto citofonico.

Dotazioni del garage. Di altezza utile di 2,60m si presenta pavimentato e con un punto acqua sulla parete Sud. Presenta danni da umidità di risalita su questa parete verticale fino ad un'altezza di circa 0,40m. Le altre pareti ed il soffitto non presentano segni di danni da umidità.

Di forma regolare si trova accanto alla scala in ferro di accesso al piano cantinato. Dotato di illuminazione elettrica e di porta a saracinesca non alimentata elettricamente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, 30.07.2020, l'immobile risultava occupato dall'Esecutato che ivi risultava anche residente, come verificato dall'Esperto Stimatore con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania (si vedano gli Allegati 3 e 4).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1993 al 12/03/2009	**** Omissis ****	<b>Assegnazione a socio di cooperativa edilizia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Adriana Fiorito	21/10/1993	234024	6807
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Catania	10/11/1993	37608	28294
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Catania	09/11/1993	11396	
Dal 13/03/2009 al 01/07/2021	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Cannizzo	13/03/2009	42249	24282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Catania	16/03/2009	16319	10414
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Catania	13/03/2009	5526	

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 allega atto di provenienza in quanto non presente agli atti (Allegato AV-L1-L2 Vendita del 13.03.2009 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.pdf).



L'Esperto ha anche richiesto e ottenuto copia conforme dell'atto di assegnazione del 21.10.1993 (Allegato 10 Assegnazione del 21.10.1993 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 05/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Catania il 16/03/2009  
Reg. gen. 16320 - Reg. part. 4361  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Marco Cannizzo  
Data: 13/03/2009  
N° repertorio: 42250  
N° raccolta: 24283

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Catania il 20/02/2018  
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 7074  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Allegato 29.1: Elenco Note del 05.07.21 Fg 35 Part 703 Sub 33

L'Esperto fa rilevare al G.E. che l'Elenco Note estratto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 05.07.2021 riporta le sole due Formalità pregiudizievoli indicate nel paragrafo Formalità Pregiudizievoli: **Ipoteca Volontaria del 16.03.2009 e Pignoramento del 20.02.2018.**

**La Certificazione Notarile agli atti della Procedura Esecutiva redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riporta la seguente ulteriore formalità gravante sul terreno di cui al Fg 35 Part 703 in cui ricade il fabbricato di 9 piani e in cui insiste l'immobile oggetto di stima:**

**Ipoteca in rinnovazione iscritta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai nn. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da concessione a garanzia di mutuo del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF \*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**contro 1. l'originario debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Catania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 01221920877##**

**e contro 2. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata**

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
e contro numerosi altri soggetti  
per un montante ipotecario di eur 2.502.233,68, una sorte di eur 834.077,89 e una durata di  
anni 20,  
con la quale si chiede la rinnovazione dell'ipoteca n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
avente per oggetto il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di stima censito al CT di Catania  
al Fg 35 Part 703, oltre che tutti gli immobili ricadenti nel fabbricato realizzato sulla Particella  
703.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico, avendo l'Esperto verificato la conformità dei luoghi con quanto riportato in progetto (visionato in data 18.11.2020 presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Catania, vedi Allegato 13).

L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona F riservata all'edilizia convenzionata (vedi art. 17 delle Norme di Attuazione del PRG di Catania approvato con D.P.R.S. n. 166-A del 28.06.1969), ove è prevista la realizzazione dei piani redatti dal Comune o da Enti o da privati viene consentita dal Comune mediante concessione o convenzione.

L'immobile oggetto di stima ricade in un fabbricato di n. 10 piani denominato Nucleo A Lotto 20/b che insiste in un lotto di 1.920 mq Piano di zona Librino.

E' stato rispettato il vincolo relativo alla superficie occorrente da destinare a parcheggio, come da atto di vincolo a parcheggio a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato al n. occorrente da destinare a parcheggio, come da atto di vincolo a parcheggio a rogito del Notaio \*\*\*\* del occorrente da destinare a parcheggio, come da atto di vincolo a parcheggio a rogito del Notaio \*\*\*\*.

Non sono presenti vincoli paesaggistici, artistici e storici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Con richiesta di accesso agli atti del 14.10.2020 (All. 11) e invio dei n. 2 bonifici per visione pratiche edilizie del 21.10.2020 (All. 12 e 12.1) e del 18.11.2020 (All.14) l'Esperto in data 18.11.2020 prendeva visione (presso l'Archivio Pratiche Edilizie ingresso Piazza Spedini) delle due pratiche edilizie n. 56/84 e n. 234/89 di cui rispettivamente ai seguenti titoli autorizzativi:

- 1) C.E. 617 del 09.12.1985 a Cooperativa Vittoria 75 per la realizzazione di edificio sociale di n. 24 alloggi
  - 2) C.E. in variante n. 659 del 24.07.1990 a Cooperativa Vittoria 75 (per varianti interne al progetto principale)
  - 3) Proroga n. 804 del 24.09.1990 alla C.E. 617 del 09.12.1985
- che l'Esperto allega al presente Rapporto di Valutazione rispettivamente Allegato 15, Allegato 16 e Allegato 17.

Nella C.E. 617 del 09.12.1985 si fa riferimento ad un'area vincolata a parcheggio ex art 40 L.R. 19/72 di cui alla dichiarazione di vincolo del 19.06.1984 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e indicata graficamente nella tavola 2 Planimetria allegata al

progetto che l'Esperto ha visionato.

Data inizio lavori 08.05.1986

Data fine lavori 31.05.1991

L'Esperto ha visionato l'Allegato 6 al progetto Tavola Grafica del progetto in variante (pratica edilizia 234/89) e verificato la conformità del piano terzo con la planimetria catastale.

L'edificio è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità n. 700 del 11.07.1994 che l'Esperto allega al presente Rapporto di Valutazione (Allegato 22).

L'Esperto ha potuto appurare che vi è conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alle spese sopra indicate sono da aggiungersi le spese per espurgo pozzi neri che viene effettuato due volte l'anno, come dichiarato all'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo.

Alla data del sopralluogo, 30.07.2020, l'Esecutato era in regola col pagamento delle spese condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

L'Esperto ha reputato di poter formare due Lotti distinti perché ritiene che l'appartamento di cui al Lotto 1 e il garage di cui al Lotto 2 possano essere venduti singolarmente. Sono infatti indipendenti e possono essere acquistati in tempi diversi da soggetti diversi.

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano 3  
Il bene oggetto di stima si trova al terzo piano dell'edificio denominato B a forma di L a lati uguali 9 piani fuoriterza e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 20 di Viale Castagnola. Tale ingresso pedonale dotato di citofoni fa accedere a un'area comune a verde e al piano terra realizzato a portico. Un secondo portone di accesso alla scala interna, anch'esso dotato di citofoni, permette l'accesso al corpo ascensore, funzionante, e alla scala comune a due rampe. L'ascensore arriva fino al piano interrato dove si trovano le autorimesse oltre che i locali autoclave, ENEL e antincendio. Ben collegato dall'Asse dei Servizi e Attrezzato e dalla Tangenziale di Catania, l'immobile è molto vicino all'Aeroporto e al nuovo Ospedale, come anche ai centri commerciali dell'area Sud di Catania. Ultimato nel 1991, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, CE n. 617 del 09.12.85 e CE in variante n. 659 del 24.07.1990, e si trova in un buono stato di conservazione. I soli balconi necessitano di manutenzione ordinaria (risanamento di parte del sottoballatoio e di parte dei muretti perimetrali). L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso-salotto con balcone esposto a Nord, corridoio e ripostiglio ciechi, vano letto con balcone esposto a Est, vano letto di pari dimensioni con finestre esposto a Est, bagno con finestra esposto a Nord, cucina e bagno/lavanderia con porte su balcone chiuso a veranda e esposto a Est. Alla data del sopralluogo in tale veranda era presente una cucina in muratura. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei balconi che necessitano di manutenzione ordinaria. Altezza utile 2,80m. E' dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e di radiatori in alluminio in ogni ambiente. Nel locale bagno/lavanderia è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 703, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.416,00

In data 01.07.2021 l'Esperto accedendo al portale stimatrixcity.it ha condotto la ricerca dello stock immobiliare ricadente nello stesso fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima e ha trovato n. 58 immobili aventi categoria A/2 nel periodo 01.07.2019-01.07.2019.

Di questi 58 immobili sono risultate potenziali compravendite solo 3 immobili con bassa probabilità di essere stati oggetto di transazione (probabilità 11 in un scala da -10 a +10). Più precisamente tre appartamenti dello stesso fabbricato posti al piano 1°, al piano 5° e al piano 8°.

Pertanto l'Esperto a ritenuto di dover allargare il periodo da analizzare al periodo 01.01.2017-01.07.2019, per trovare eventuali immobili compravenduti (sempre nello stesso fabbricato: Fg 35 Part 703).

La nuova ricerca ha prodotto uno stock immobiliare di n. 50 immobili aventi categoria A/2 e di questi n. 3 sono risultati potenziali compravendite:

- 1) appartamento al piano 4° con probabilità +3
- 2) appartamento al piano 7° con probabilità +1
- 3) appartamento al piano 3° con probabilità +1

La funzione Verifica Compravendita del portale stimatrixcity.it ha portato ai seguenti risultati: gli immobili 1) e 2) sono stati compravenduti, l'immobile 3) era costituito proprio dall'immobile oggetto di stima. Si riportano di seguito i dati dei due immobili:

1) COMPARABILE A appartamento al piano 4° risulta essere stato oggetto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, censito al NCEU di Catania al Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della consistenza totale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e garage censito al NCEU di Catania al Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della consistenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

2) COMPARABILE B appartamento al piano 7° risulta essere stato oggetto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, censito al NCEU di Catania al Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della consistenza totale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e garage censito al NCEU di Catania al Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della consistenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**L'Esperto ha quindi ritenuto di poter utilizzare il metodo del Market Comparison Approach MCA per la determinazione del valore** degli immobili oggetto di stima. Il valore determinato si riferirà ai due immobili appartamento + garage e quindi l'Esperto estrapolerà dal valore totale il valore del solo locale garage (Lotto 2).

#### MARKET COMPARISON APPROACH.

Di seguito il calcolo con il metodo IVS del MCA per calcolare il valore e dell'immobile oggetto di stima Lotto 1 e come detto anche del garage di cui al Lotto 2. Questo perché, come detto, gli atti di trasferimento degli immobili Comparabili individuati (Comparabile A e Comparabile B) si riferiscono alla vendita dell'appartamento e del garage.

Fase 1. CREAZIONE TABELLA DEI DATI Sulla base dei dati ottenuti, l'Esperto ha prodotto la Tabella dei Dati afferenti l'immobile oggetto di stima (il subject S) e gli immobili presi a riferimento (immobili comparabili denominati A e B):

TABELLA DATI			
Prezzo caratteristiche			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	115'000,00	137'500,00	
dati DAT (mesi)	44	50	148
superficie SUP (mq)	119,00	121,00	123,00
Balconi BAL (mq)	24,50	36,00	13,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	17,00	14,00	15,00
Altre superfici Balcone chiuso a VERANDA (mq)	7,50	0,00	7,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (numero di servizi igienici)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0=Assente; 1=Presente)	1	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0=Assente; 1=Presente)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0=Assente; 1=Presente)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0=Assente; 1=Presente)	1	1	1
Classe Energetica (0=Assente; 1=Presente)	1	1	0
livello del piano LIV (numero livello di piano)	4	7	3
Stato manut est. STMe (n)	2	4	2
Stato manut int. STMi (da 1 scarso a 5 buono)	3	3	5
Epoca di Costruzione (1<20anni; 2>20 anni)	2	2	2
Localizzazione (1=Primaria; 2=Secondaria)	2	2	1

## Fase 2. DETERMINAZIONE PARAMETRI PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

L'Esperto Stimatore ha valutato in eur 8.000 la realizzazione a perfetta regola d'arte di interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi sui balconi scoperti, di risanamento di parte dei sottoballatoi e di rifacimento di parte dei ballatoi (riferimento prezzi unitari del Prezziario Sicilia 2020).

L'Esperto Stimatore ha valutato in eur 5.000 la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria di impianti tecnologici, quali impianto di riscaldamento e idrico. Non avendo potuto effettuare il sopralluogo per verificare le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento e degli impianti, tiene conto di eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di parte degli impianti.

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

L'Esperto riporta la classificazione dello stato di manutenzione e conservazione.

Buono (5): l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Discreto (4): l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Sufficiente (3): l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria

Mediocre (2): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale

Scarso (1): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale.

L'Esperto reputa 5 (Buono) lo stato di manutenzione del Subject, 2 (Mediocre) lo stato di manutenzione del Comparabile A e del Comparabile B in quanto come detto sopra non si è potuto effettuare un sopralluogo per verificare le condizioni di manutenzione interna di tali immobili.

Vedi seguente tabella di sintesi (Tabella degli Indici Mercantili):

TABELLA INDICI MERCANTILI	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale) (saggio di variazione dei prezzi)	<b>0,041</b>
p(BAL)/p(SUP) da DPR 138.98 All. 2	<b>0,250</b>
p(TER)/p(SUP)	0,000
p(CAN)/p(SUP)	0,000
p(BOX)/p(SUP)	<b>0,500</b>
p(VERANDA)/p(SUP)	<b>0,950</b>
p(LIV)/PRZ coefficiente di livello	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	<b>8'000,000</b>
Costo intervento manut int. (euro) da un livello ad un altro	<b>5'000,000</b>

e tabella di valutazione:

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	115'000,00	137'500,00
DAT (euro)	40'963,00	46'151,88
SUP (euro)	3'268,21	1'634,10
BAL (euro)	-2'349,02	-4'698,05
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	-817,05	408,53
Veranda (euro)	-388,10	5'433,39
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	1'138,61	-5'445,54
STMe (euro)	0,00	-16'000,00
STMi (euro)	10'000,00	10'000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 166'815,65</b>	<b>€ 174'984,31</b>

La verifica ha esito POSITIVO in quanto la divergenza percentuale è pari al 4,90 % - (174.984,31-116.815,65)/116.815,65 - inferiore al valore ammissibile stabilito pari al 5%.

Allegato 31: Planimetria Comparabile A al 05.07.21

Allegato 31.1: Visura Storica Comparabile A al 05.07.21

Allegato 31.2: Atto di Compravendita Comparabile A del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Allegato 32: Planimetria Comparabile B al 05.07.21

Allegato 32.1: Atto di Compravendita Comparabile B del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Fase 4. CONFRONTO CON LE QUOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI dell'Agenzia delle Entrate (TEST DI VERIFICA).

L'Allegato 30 al presente Rapporto di Valutazione riporta l'intervallo relativo ai valori unitari di mercato di immobili della tipologia Abitazioni Civili stato NORMALE 2° Semestre 2020 della zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima (E3 Suburbana/S. Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'agata) della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI: valori unitari variabili da 900 eur/mq a 1.200 eur/mq (e tra 2,8 e 4,2 i valori medi di affitto al mese al mq).

Si estrapola dal valore di stima ottenuto con il metodo MCA il valore di stima del locale garage che l'Esperto valuta in totali eur 11.250 e si ottiene un valore di 159.750 eur (171.000 eur - 11.250 eur).

Dividendo il valore ottenuto con il MCA (159.750 eur) per la superficie principale dell'immobile oggetto di stima (131,18mq), si ottiene un valore unitario pari a 1.218 eur/mq, di poco superiore al valore massimo dell'intervallo OMI (da 900 a 1.200 eur/mq). L'Esperto

conferma quindi come valore unitario da prendere a riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima il valore di 1.200 eur/mq.

E pertanto il valore di Stima, al netto dei costi da applicare per rendere l'immobile trasferibile, è pari a eur. 157.000 (131,18mq\*1.200eur/mq). Il valore così determinato deve essere depurato dei costi necessari per rendere trasferibile l'immobile che sono stati quantificati e dettagliati nella sezione Regolarità Edilizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano 3	131,18 mq	1.200,00 €/mq	€ 157.416,00	100,00%	€ 157.416,00
Valore di stima:					€ 157.416,00

Valore di stima: € 157.416,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione cucina in muratura su balcone Est e bagno/lavanderia)	1000,00	€
Regolarizzazione Veranda su balcone Est (sanzione amministrativa e relazione asseverata)	530,00	€
DOCFA Aggiornamento planimetria catastale	500,00	€
Attestazione di Prestazione Energetica	300,00	€
Certificazione impianto elettrico e DM 37.08	375,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 157.416eur-1.000eur-530eur-500eur-300eur-375eur)	23203,65	€

Al valore di stima di eur 157.416 vanno sottratte le somme corrispondenti alle spese per rendere l'immobile trasferibile di totali eur 2.725 così dettagliate:

- eur 1.000 demolizione cucina in muratura su balcone Est cucina e bagno/lavanderia;
- eur 530 regolarizzazione veranda balcone Est cucina e bagno/lavanderia (sanzione 180 eur ex art 20 L.R. 04.03 + relazione asseverata da tecnico 350 eur);
- eur 500 aggiornamento planimetria catastale (DOCFA)
- eur 300 redazione del certificato di Attestazione di Prestazione Energetica;
- eur 375 Certificazione impianto elettrico ai sensi dell'art. 7 del DM 37/08 (è stata riscontrata la presenza di un impianto elettrico sottotraccia ma è necessario procedere con l'adeguamento al DM 37/08);

Si decurta infine un ulteriore 15% quale riduzione per assenza di garanzia per vizi. Si risponde al quesito m. del mandato del G.E.

**Valore finale di stima: € 131.000,00**



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano S1  
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato dell'edificio denominato B a forma di L a lati uguali 9 piani fuoriterza e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 20 di Viale Castagnola. Al piano interrato si trovano le autorimesse oltre che i locali autoclave, ENEL e antincendio e vi si accede da ingresso carrabile automatico. Ben collegato dall'Asse dei Servizi e Attrezzato e dalla Tangenziale di Catania, l'immobile è molto vicino all'Aeroporto e al nuovo Ospedale, come anche ai centri commerciali dell'area Sud di Catania. Ultimato nel 1991, l'immobile é stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, CE n. 617 del 09.12.85 e CE in variante n. 659 del 24.07.1990, e si trova in un buono stato di conservazione. L'immobile è costituito da un locale garage di forma rettangolare chiuso da saracinesca non alimentata elettricamente e della superficie utile di 16 mq, altezza utile pari a 2,60m. Si trova accanto alla scala in ferro di accesso al piano cantinato. Si presenta pavimentato e con un punto acqua sulla parete Sud. Presenta danni da umidità di risalita su questa parete verticale fino ad un'altezza di circa 0,40m. E' dotato di alimentazione elettrica con contatore collegato al Bene di cui al Lotto 1: Appartamento del piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 703, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.130,00

L'Esperto ha proceduto con la ricerca di immobili comparabili ricadenti nello stesso fabbricato in cui insiste il bene oggetto di stima. Ha utilizzato i portale stimatrixcity.it e richiesto di estrarre immobili con categoria catastale C/6 Autorimesse compravendute nel periodo 01.01.2017 - 05.07.2021.

Il risultato di tale ricerca ha portato alla determinazione degli stessi immobili di cui alla ricerca Comparabili del Lotto 1. Che si riporta di seguito:

- 1) garage e appartamento al piano 4° con probabilità +3 (in una scala da -10 a +10)
- 2) garage e appartamento al piano 7° con probabilità +1 " "
- 3) garage e appartamento al piano 3° con probabilità +1 " "

Gli immobili di cui ai punti 1) e 2) sono stati oggetto di compravendita, l'Esperto ha reperito presso i notai le copie dei singoli atti e presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie e ha potuto appurare che i locali garages sono stati trasferiti unitamente agli appartamenti:

- 1) garage censito al NCEU di Catania al Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della consistenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* piano S1;
- 2) garage censito al NCEU di Catania al Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della consistenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* piano S1.

Gli immobili di cui al punto 3) sono gli immobili oggetto di stima (di cui al Lotto 1 e Lotto 2).

Allegato 31.2: Atto di Compravendita Comparabile A del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Allegato 32.1: Atto di Compravendita Comparabile B del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2</b> - Garage Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano S1	18,84 mq	750,00 €/mq	€ 14.130,00	100,00%	€ 14.130,00
				Valore di stima:	€ 14.130,00

Valore di stima: € 14.130,00

### **Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 14.130)	2119,50	€

A tale valore, di eur 14.130, si decurta il 15% quale riduzione per assenza di garanzia per vizi. E pertanto il valore finale di stima sarà pari a eur 12.000. Si risponde al quesito m. del mandato del G.E.

**Valore finale di stima: € 12.000,00**

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.

Aci Castello, li 07/07/2021

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

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - OR Decreto di Nomina del 03.04.2020 (Aggiornamento al 03/04/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 1 PEC del 12.05.2020 invio decreto di nomina (Aggiornamento al 12/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 2 Accettazione Incarico del 30.06.2020 (Aggiornamento al 30/06/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3 email del 03.07.2020 a Ufficio Anagrafe Com di CT (Aggiornamento al 03/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 4 PEC del 07.07.2020 a Com di CT (Aggiornamento al 07/07/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PL-L1 Planimetria Appartamento del 13.07.2020 Fg 35 Part 703 Sub 8 (Aggiornamento al 13/07/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PL-L2 Planimetria Garage del 13.07.2020 Fg 35 Part 703 Sub 33 (Aggiornamento al 13/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5 Comunicaz data inizio operaz peritali 14.07.2020 (Aggiornamento al 14/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 6 PEC del 14.07.2020 invio comunicaz data operaz peritali a Avv Giacona (Aggiornamento al 14/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7 email del 15.07.2020 di rich copia atto a Notaio Fiorito (Aggiornamento al 15/07/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PL-L1-L2 Elenco Immobili del 16.07.2020 Fg 35 Part 703 (Aggiornamento al 16/07/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VIS-L1 Visura Storica del 16.07.2020 Appartamento Fg 35 Part 703 Sub 8 (Aggiornamento al 16/07/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VIS-L2 Visura Storica Garage del 16.07.2020 Fg 35 Part 703 Sub 33 (Aggiornamento al 16/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8 email del 17.07.2020 rich copia atto a Notaio Cannizzo (Aggiornamento al 17/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 9 Verbale di sopralluogo del 30.07.2020 (Aggiornamento al 30/07/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - PL-L1-L2 Estratto di Mappa del 16.07.2020 Fg 35 Part 703 (Aggiornamento al 16/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 10 Assegnazione del 21.10.1993 Notaio Fiorito rep 234024 racc 6807 (Aggiornamento al 21/10/1993)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 11 PEC rich accesso agli atti del 14.10.2020 a Comune di Catania (Aggiornamento al 14/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 12 PEC del 21.10.2020 con copia di bonifico 80 eur a Com di CT (Aggiornamento al 21/10/2020)

- ✓ N° 1 Altri allegati - All 12.1 PEC del 21.10.2020 con n° Prot del Comune 321355-2020 (Aggiornamento al 21/10/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13 Prenotazioni Accesso agli atti Comune di CT dal 29.10.20 al 17.11.20 (Aggiornamento al 17/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 14 PEC del 18.11.2020 con n° Prot del Comune 356768-2020 (Aggiornamento al 18/11/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 15 CE n. 617 del 09.12.1985 (Aggiornamento al 09/12/1985)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 16 CE in variante n. 659 del 24.07.1990 (Aggiornamento al 24/07/1990)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 17 Proroga 804 del 24.09.1990 alla CE 617 del 09.12.85 (Aggiornamento al 24/09/1990)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 18 PEC del 17.11.2020 a Com di CT con secondo bonifico da 80 eur (Aggiornamento al 17/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 19 PEC del 19.11.20 rich visione agibilità el 11.03.1994 (Aggiornamento al 19/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 20 PEC del 20.11.2020 con n° Prot del Comune 360867-2020 (Aggiornamento al 20/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 21 PEC del 24.11.2020 a Com CT rich conferma residenza (Aggiornamento al 24/11/2020)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All 22 Aut.ne Abitabilità n. 700 del 11.04.1994 (Aggiornamento al 11/04/1994)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 25 PEC del 24.11.2020 a Com CT rich conferma residenza (Aggiornamento al 24/11/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - AV-L1-L2 Vendita del 13.03.2009 Notaio Cannizzo rep 42249 racc 24282 (Aggiornamento al 13/03/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 26 email del 01.07.21 di rich prenotaz a Conservatoria CT (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 27 email del 01.07.2021 rich copia atto Comparabile A a Notaio Mazzullo (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 28 email del 01.07.2021 rich copia atto Comparabile B a Notaio Cannizzo (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 29 Elenco Note per Immobile del 05.07.21 Fg 35 Part 703 Sub 8 (Aggiornamento al 05/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 29.1 Elenco Note per immobile del 05.07.21 Fg 35 Part 703 Sub 33 (Aggiornamento al 05/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 30 Banca dati quotazioni immobiliari OMI al 05.07.2021 (Aggiornamento al 05/07/2021)

- ✓ N° 1 Altri allegati - All 31 Planimetria Comparabile A al 05.07.21 (Aggiornamento al 05/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 31.1 Visura Storica Comparabile A al 05.07.21 (Aggiornamento al 05/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 31.2 Atto di Compravendita Comparabile A (Aggiornamento al 16/11/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 32 Planimetria Comparabile B al 05.07.21 (Aggiornamento al 05/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 32.1 Atto di Compravendita Comparabile B 23/05/2017 (Aggiornamento al 23/05/2017)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano 3  
Il bene oggetto di stima si trova al terzo piano dell'edificio denominato B a forma di L a lati uguali 9 piani fuoriterza e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 20 di Viale Castagnola. Tale ingresso pedonale dotato di citofoni fa accedere a un'area comune a verde e al piano terra realizzato a portico. Un secondo portone di accesso alla scala interna, anch'esso dotato di citofoni, permette l'accesso al corpo ascensore, funzionante, e alla scala comune a due rampe. L'ascensore arriva fino al piano interrato dove si trovano le autorimesse oltre che i locali autoclave, ENEL e antincendio. Ben collegato dall'Asse dei Servizi e Attrezzato e dalla Tangenziale di Catania, l'immobile è molto vicino all'Aeroporto e al nuovo Ospedale, come anche ai centri commerciali dell'area Sud di Catania. Ultimato nel 1991, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, CE n. 617 del 09.12.85 e CE in variante n. 659 del 24.07.1990, e si trova in un buono stato di conservazione. I soli balconi necessitano di manutenzione ordinaria (risanamento di parte del sottoballatoio e di parte dei muretti perimetrali). L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso-salotto con balcone esposto a Nord, corridoio e ripostiglio ciechi, vano letto con balcone esposto a Est, vano letto di pari dimensioni con finestre esposto a Est, bagno con finestra esposto a Nord, cucina e bagno/lavanderia con porte su balcone chiuso a veranda e esposto a Est. Alla data del sopralluogo in tale veranda era presente una cucina in muratura. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei balconi che necessitano di manutenzione ordinaria. Altezza utile 2,80m. E' dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e di radiatori in alluminio in ogni ambiente. Nel locale bagno/lavanderia è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 703, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: NON CONFORMITA' URBANISTICA La presenza di un locale cucina ricavato su uno dei due balcone scoperti esposti a Est rappresenta una non conformità urbanistica. Tale non conformità è sanabile attraverso la messa in pristino dei luoghi, ovvero lo smontaggio della veranda in alluminio e vetro e la rimozione delle opere edili presenti sulla superficie del balcone (cucina in muratura costituita da piani di lavoro in laterizi rivestiti da piastrelle in ceramica). Per la messa in pristino del balcone scoperto si calcola un costo di € 1.000. Per la regolarizzazione della veranda si calcola una sanzione di 180 eur (6,85mq\*25eur/mq) e relazione asseverata da tecnico eur 350 (ex art 20 L.R. 4/03) per un totale di 530 eur. L'area in cui insiste l'immobile è classificata come zona F riservata all'edilizia convenzionata (vedi art. 17 delle Norme di Attuazione del PRG di Catania approvato con D.P.R.S. n. 166-A del 28.06.1969), ove è prevista la realizzazione dei piani redatti dal Comune o da Enti o da privati viene consentita dal Comune mediante concessione o convenzione. L'immobile oggetto di stima ricade in un fabbricato di n. 10 piani denominato Nucleo A Lotto 20/b che insiste in un lotto di 1.920 mq Piano di zona Librino. E' stato rispettato il vincolo relativo alla superficie occorrente da destinare a parcheggio, come da atto di vincolo a parcheggio a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non sono presenti vincoli paesaggistici, artistici e storici.

**Prezzo base d'asta: € 131.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano S1  
Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato dell'edificio denominato B a forma di L a lati uguali 9 piani fuoriterza e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 20 di Viale Castagnola. Al piano interrato si trovano le autorimesse oltre che i locali autoclave, ENEL e antincendio e vi si accede da ingresso carrabile automatico. Ben collegato dall'Asse dei Servizi e Attrezzato e dalla Tangenziale di Catania, l'immobile è molto vicino all'Aeroporto e al nuovo Ospedale, come anche ai centri commerciali dell'area Sud di Catania. Ultimato nel 1991, l'immobile é stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, CE n. 617 del 09.12.85 e CE in variante n. 659 del 24.07.1990, e si trova in un buono stato di conservazione. L'immobile è costituito da un locale garage di forma rettangolare chiuso da saracinesca non alimentata elettricamente e della superficie utile di 16 mq, altezza utile pari a 2,60m. Si trova accanto alla scala in ferro di accesso al piano cantinato. Si presenta pavimentato e con un punto acqua sulla parete Sud. Presenta danni da umidità di risalita su questa parete verticale fino ad un'altezza di circa 0,40m. E' dotato di alimentazione elettrica con contatore collegato al Bene di cui al Lotto 1: Appartamento del piano terzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 703, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico, avendo l'Esperto verificato la conformità dei luoghi con quanto riportato in progetto (visionato in data 18.11.2020 presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Catania, vedi Allegato 13). L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona F riservata all'edilizia convenzionata (vedi art. 17 delle Norme di Attuazione del PRG di Catania approvato con D.P.R.S. n. 166-A del 28.06.1969), ove è prevista la realizzazione dei piani redatti dal Comune o da Enti o da privati viene consentita dal Comune mediante concessione o convenzione. L'immobile oggetto di stima ricade in un fabbricato di n. 10 piani denominato Nucleo A Lotto 20/b che insiste in un lotto di 1.920 mq Piano di zona Librino. E' stato rispettato il vincolo relativo alla superficie occorrente da destinare a parcheggio, come da atto di vincolo a parcheggio a rogito del Notaio Giovanni Vigneri registrato al n. 1861/2 del 20.06.1984. Non sono presenti vincoli paesaggistici, artistici e storici.

**Prezzo base d'asta: € 12.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 703, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	131,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto di stima si trova al terzo piano dell'edificio denominato B a forma di L a lati uguali 9 piani fuoriterza e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 20 di Viale Castagnola. Tale ingresso pedonale dotato di citofoni fa accedere a un'area comune a verde e al piano terra realizzato a portico. Un secondo portone di accesso alla scala interna, anch'esso dotato di citofoni, permette l'accesso al corpo ascensore, funzionante, e alla scala comune a due rampe. L'ascensore arriva fino al piano interrato dove si trovano le autorimesse oltre che i locali autoclave, ENEL e antincendio. Ben collegato dall'Asse dei Servizi e Attrezzato e dalla Tangenziale di Catania, l'immobile è molto vicino all'Aeroporto e al nuovo Ospedale, come anche ai centri commerciali dell'area Sud di Catania. Ultimato nel 1991, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, CE n. 617 del 09.12.85 e CE in variante n. 659 del 24.07.1990, e si trova in un buono stato di conservazione. I soli balconi necessitano di manutenzione ordinaria (risanamento di parte del sottoballatoio e di parte dei muretti perimetrali). L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso-salotto con balcone esposto a Nord, corridoio e ripostiglio ciechi, vano letto con balcone esposto a Est, vano letto di pari dimensioni con finestre esposto a Est, bagno con finestra esposto a Nord, cucina e bagno/lavanderia con porte su balcone chiuso a veranda e esposto a Est. Alla data del sopralluogo in tale veranda era presente una cucina in muratura. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei balconi che necessitano di manutenzione ordinaria. Altezza utile 2,80m. E' dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia e di radiatori in alluminio in ogni ambiente. Nel locale bagno/lavanderia è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, 30.07.2020, l'immobile risultava occupato dall'Esecutato che ivi risultava anche residente, come verificato dall'Esperto Stimatore con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania (si vedano gli Allegati 3 e 4).		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Catania (CT) - Viale Castagnola 20, interno B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 703, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un buono stato conservativo.		



<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima si trova al piano interrato dell'edificio denominato B a forma di L a lati uguali 9 piani fuoriterza e uno interrato, e con ingresso pedonale dal civico 20 di Viale Castagnola. Al piano interrato si trovano le autorimesse oltre che i locali autoclave, ENEL e antincendio e vi si accede da ingresso carrabile automatico. Ben collegato dall'Asse dei Servizi e Attrezzato e dalla Tangenziale di Catania, l'immobile è molto vicino all'Aeroporto e al nuovo Ospedale, come anche ai centri commerciali dell'area Sud di Catania. Ultimato nel 1991, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, CE n. 617 del 09.12.85 e CE in variante n. 659 del 24.07.1990, e si trova in un buono stato di conservazione. L'immobile è costituito da un locale garage di forma rettangolare chiuso da saracinesca non alimentata elettricamente e della superficie utile di 16 mq, altezza utile pari a 2,60m. Si trova accanto alla scala in ferro di accesso al piano cantinato. Si presenta pavimentato e con un punto acqua sulla parete Sud. Presenta danni da umidità di risalita su questa parete verticale fino ad un'altezza di circa 0,40m. E' dotato di alimentazione elettrica con contatore collegato al Bene di cui al Lotto 1: Appartamento del piano terzo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, 30.07.2020, l'immobile risultava occupato dall'Esecutato che ivi risultava anche residente, come verificato dall'Esperto Stimatore con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania (si vedano gli Allegati 3 e 4).

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIALE CASTAGNOLA 20, INTERNO B, PIANO 3**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Catania il 16/03/2009  
Reg. gen. 16320 - Reg. part. 4361  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Marco Cannizzo  
Data: 13/03/2009  
N° repertorio: 42250  
N° raccolta: 24283

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Catania il 20/02/2018  
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 7074  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIALE CASTAGNOLA 20, INTERNO B, PIANO S1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Catania il 16/03/2009  
Reg. gen. 16320 - Reg. part. 4361  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Marco Cannizzo  
Data: 13/03/2009  
N° repertorio: 42250  
N° raccolta: 24283

## **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Catania il 20/02/2018  
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 7074  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura