
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2020 del R.G.E.

promossa da

****** *Omissis* ******

contro

****** *Omissis* ******

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15

Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2020 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 101.000,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terzo.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terra.....	26

INCARICO

In data 19/08/2022, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio in Via Don Bosco, 49 - 95030 - Gravina di Catania (CT), email info@arch-palma.it, PEC alessandro.palma@archiworldpec.it, Tel. 338 45 66 798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/08/2022 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) - via Antonio D'Agata n°12, piano terzo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terra

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terzo

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto della presente è sito al piano terzo, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ad un portone d'ingresso pedonale che consente di raggiungere una atrio condominiale da cui si ha accesso alla scala condominiale ed all'ascensore che conduce al piano terzo. Giunti al pianerottolo di piano sulla sinistra uscendo dall'ascensore, si accede all'appartamento. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 09)

VA EVIDENZIATO CHE: l'intero appartamento è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e mobilia riempiono l'intero appartamento in modo tale da rendere difficile, se non quasi inaccessibile potere accedere normalmente nei vari ambienti. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche. (Allegato 02)

Il vano ingresso è direttamente collegato/unificato con il vano 01 di soggiorno. Quest'ultimo presenta una ampia porta vetrata che lo collega al vano 02. Sempre dal vano ingresso si raggiunge il disimpegno, il quale distribuisce un vano cucina, un vano lavanderia, un servizio igienico, e altri due vani (vano 03 e 04) oltre ad un piccolo ripostiglio. Sono presenti anche due balconi distinti e tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture verso l'esterno. (Allegato 02 - da foto 10 a foto 33)

VA PRECISATO CHE:

E' stata riscontrata una "modesta" difformità che si identifica nella variazione della distribuzione interna degli ambienti. Tra il vano ingresso e il vano 01 è stata tolta la porta ed è stato realizzato un unico ambiente inserendo un ampio varco con un arco quanto la parete interessata; La stessa modifica è stata apportata tra il vano ingresso e il disimpegno. Tra il vano 01 e il vano 02 è stato realizzato un ampio attraversamento tramite una ampia porta vetrata.

Pertanto si dovrà produrre una C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche apportate con un onere pari ad € 1.000 da versare al comune e successivamente aggiornare la pianta catastale con un modello DCFA. Il costo presuntivo sarà pari a circa € 2.500. Tale somma sarà decurtata dal valore commerciale del bene stimato.

APPARTAMENTO al piano terzo, di vani utili 4 oltre servizi e due balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto da: da un vano ingresso, quattro vani, un vano cucina, un servizio igienico, un vano lavanderia, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, oltre a due balconi; (Allegato 05, Allegato 08)

L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,70.

La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.94,30. La superficie dei balconi è pari a mq. 18,20.

La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano terzo è pari a mq.113,55. (Allegato 05, Allegato 08)

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)

Atto di Compravendita del 22.07.2008 repertorio 76976 raccolta 26450 Notaio Vigneri Giovanni in Catania, Registri Immobiliari di Catania in data 23.07.2008 nn° 45592/29609. (Allegato 11)

CONFINI

L'immobile in questione confina a NORD con altra proprietà non meglio identificata, a SUD con altra proprietà non meglio identificata, a OVEST e ad EST con area libera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	94,30 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	2,70 m	terzo
balconi	18,20 mq	18,20 mq	0,25	4,55 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				113,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,55 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/03/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 174, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 587,47 Piano terzo
Dal al 21/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 174, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 587,47 Piano terzo

Dal al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 174, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 587,47 Piano terzo
Dal 25/08/2022 al 22/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 174, Sub. 23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 58.747,00 Piano terzo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	174	23		A2	1	6,5 vani	112 mq	587,47 €	terzo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e la pianta catastale in atti. Nello specifico sono state apportate delle "modeste" variazioni nella distribuzione interna degli ambienti. Tra il vano ingresso e il vano 01 è stata tolta la porta ed è stato realizzato un unico ambiente inserendo un ampio varco con un arco ampio quanto la parete interessata; La stessa modifica è stata apportata tra il vano ingresso e il disimpegno. Tra il vano 01 e il vano 02 è stato realizzato un ampio attraversamento tramite una ampia porta vetrata.

Pertanto si dovrà produrre una C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche apportate con un onere pari ad € 1.000 da versare al comune e successivamente aggiornare la pianta catastale con un modello DCFA. Il costo presuntivo sarà pari a circa € 2.500. Tale somma sarà decurtata dal valore commerciale del bene stimato.

PRECISAZIONI

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 27/03/2020 ai nn. 15997/8897, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti e dall'atto di proprietà (Allegato 11)

PATTI

L'appartamento risulta non occupato dalla parte debitrice che ne detiene le chiavi in quanto lo stesso è abbandonato da almeno quattro anni, per come dichiarato al C.T.U. dalla parte debitrice in sede di sopralluogo. (Allegato 01)

STATO CONSERVATIVO

Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno dell'appartamento al piano terzo è pessimo in relazione al suo stato di abbandono e alle masserizie contenute al suo interno, mentre lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene è discreto. (allegato n°02)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno della scala interna e ascensore condominiale che collega i piani degli appartamenti ai vari livelli dell'intero edificio, oltre al cortile e spazi esterni comuni al condominio al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto della presente è sito al piano terzo, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ad un portone d'ingresso pedonale che consente di raggiungere una atrio condominiale da cui si ha accesso alla scala condominiale ed all'ascensore che conduce al piano terzo.

Tutto il fabbricato edilizio, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento esterno. L'altezza interna dell'appartamento in questione è di mt. 2,70.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto l'appartamento ad esclusione dei servizi è in marmo e segato di marmo grande pezzatura;
- la pavimentazione del servizio igienico è in mattonelle di ceramica da cm.25x20, con rivestimento parietale per un'altezza pari a circa h. 2,00;
- il rivestimento parietale della lavanderia è realizzato con con mattonelle da cm.25x20 per un'altezza pari a circa h. 1,50;
- le porte interne sono in legno nobilitato;
- gli infissi esterni, sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, e serrande in pvc;
- le pareti sono trattate con carte da parati e idropitture;
- impianto idrico è sotto traccia;

- l'impianto di riscaldamento è presente con piastre radianti in lamierino sagomato;
- impianto elettrico non è a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta non occupato dalla parte debitrice che ne detiene le chiavi in quanto lo stesso è abbandonato da almeno quattro anni, per come dichiarato al C.T.U. dalla parte debitrice in sede di sopralluogo. (Allegato 01)

Inoltre, si evidenzia che l'intero appartamento è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e mobili riempiono l'intero appartamento in modo tale da rendere difficile, se non quasi inaccessibile, potere accedere nei vari ambienti. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche. (Allegato 02)

Anche il vano garage si presenta allo stesso modo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione n.25			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro di Catania	01/12/2009	64078	41576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Catania	14/06/2007	25	410/7
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	accettazioni tacite di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vigneri G. in	22/07/2008	76976	26450

		Catania			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	23/07/2008	45590	29607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vigneri G. in Catania	22/07/2008	76976	26450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	23/07/2008	45592	29609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	accettazioni tacite di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	23/07/2008	45591	29608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Catania il 23/07/2008
 Reg. gen. 45593 - Reg. part. 8944
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio VIGNERI G.
Data: 22/07/2008
N° repertorio: 76977
N° raccolta: 26451

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 27/03/2020
Reg. gen. 15997 - Reg. part. 8897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

Concessione Edilizia n°227 del 02.05.1980, e successive varianti n°226 del 22.03.1982 e n°370 del 16.05.1983.

Abitabilità rilasciata dal Comune di Catania con provvedimento n°309 del 06.06.1987.

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato e la pianta catastale agli atti, a meno di una modesta variazione di aperture interne di collegamento tra vani.

Nello specifico sono state apportate delle "modeste" variazioni nella distribuzione interna degli ambienti. Tra il vano ingresso e il vano 01 è stata tolta la porta ed è stato realizzato un unico ambiente inserendo un ampio varco con un arco ampio quanto la parete interessata; La stessa modifica è stata apportata tra il vano ingresso e il disimpegno. Tra il vano 01 e il vano 02 è stato realizzato un ampio attraversamento tramite una ampia porta vetrata.

Pertanto si dovrà produrre una C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche apportate con un onere pari ad € 1.000 da versare al comune e successivamente aggiornare la pianta catastale con un modello DCFA. Il costo presuntivo sarà pari a circa € 2.500. Tale somma sarà decurtata dal valore commerciale del bene stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00
Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.929,28
Importo spese straordinarie già deliberate: € 971,59

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terra

DESCRIZIONE

Il Garage oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 10 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ove sono ubicati tutti i garage del fabbricato edilizio. Il vano garage in questione è contraddistinto da un doppio ingresso: uno carrabile con la classica apertura in lamiera sagomata a basculante, e da un ingresso pedonale dall'interno dell'atrio condominiale contraddistinto dal numero 17. (Allegato 10 - da foto 01 a foto 09)

VA EVIDENZIATO CHE: l'intero vano garage è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e altro riempiono l'intero garage in modo tale da rendere impossibile accedervi all'interno. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche. (Allegato 10)

GARAGE al piano terra, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da un unico vano con doppio ingresso pedonale e carrabile. (Allegato 06, Allegato 09)

L'altezza interna del garage in questione è pari a mt. 2,45 come indicata nella pianta catastale.

La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq.16,00.

La superficie commerciale totale del garage al piano terra è pari a mq.18,62. (Allegato 06, Allegato 09)

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)

Atto di Compravendita del 22.07.2008 repertorio 76976 raccolta 26450 Notaio Vigneri Giovanni in Catania, Registri Immobiliari di Catania in data 23.07.2008 nn° 45592/29609. (Allegato 11)

CONFINI

L'immobile in questione confina a NORD con corsia di manovra carrabile, a SUD con l'atrio interno condominiale, a OVEST e ad EST con altra proprietà non meglio identificata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	16,00 mq	18,62 mq	1,00	18,62 mq	2,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				18,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,62 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/03/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 174, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 68,17 Piano terra
Dal al 21/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 174, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 68,17 Piano terra
Dal al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 174, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 68,17 Piano terra
Dal 25/08/2022 al 22/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 174, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 68,17 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	174	12		C6	3	15	15 mq	68,17 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e la pianta catastale in atti.

PRECISAZIONI

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 27/03/2020 ai nn. 15997/8897, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti e dall'atto di proprietà (Allegato 11)

PATTI

Il garage risulta non occupato dalla parte debitrice che ne detiene le chiavi in quanto lo stesso è abbandonato da almeno quattro anni, per come dichiarato al C.T.U. dalla parte debitrice in sede di sopralluogo. (Allegato 01)

STATO CONSERVATIVO

Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno del garage al piano terra è pessimo in relazione al suo stato di abbandono e alle masserizie contenute al suo interno, mentre lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene è discreto. (allegato n°02)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno della scala interna e ascensore condominiale che collega i piani degli appartamenti ai vari livelli dell'intero edificio, oltre al cortile e spazi esterni comuni al condominio al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Garage oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il

1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 10 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ove sono ubicati tutti i garage del fabbricato edilizio. Il vano garage in questione è contraddistinto da un doppio ingresso: uno carrabile con la classica apertura in lamiera sagomata a basculante, e da un ingresso pedonale dall'interno dell'atrio condominiale contraddistinto dal numero 17. (Allegato 10 - da foto 01 a foto 09)

Tutto il fabbricato edilizio, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento esterno. L'altezza interna del garage in questione è di mt. 2,45 per come indicato nella pianta catastale.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la porta basculante carrabile esterna è in lamierino presso-piegato così come la porta d'ingresso pedonale;
- le pareti sono trattate con intonaco con finitura grezza;
- impianto elettrico non è a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il vano garage risulta non occupato dalla parte debitrice che ne detiene le chiavi in quanto lo stesso è abbandonato da almeno quattro anni, per come dichiarato al C.T.U. dalla parte debitrice in sede di sopralluogo. (Allegato 01)

Inoltre, si evidenzia che l'intero garage è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e mobilia riempiono l'intero garage in modo tale da rendere impossibile accedervi al proprio interno. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche. (Allegato 10)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione n.25			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			10/11/2003		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro di Catania	01/12/2009	64078	41576
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Catania	14/06/2007	25	410/7
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	accettazioni tacite di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	23/07/2008	45591	29608
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vigneri G. in Catania	22/07/2008	76976	26450
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	23/07/2008	45592	29609
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	accettazioni tacite di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vigneri G. in Catania	22/07/2008	76976	26450
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	23/07/2008	45590	29607
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Catania il 23/07/2008
Reg. gen. 45593 - Reg. part. 8944
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio VIGNERI G.
Data: 22/07/2008
N° repertorio: 76977
N° raccolta: 26451

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 27/03/2020
Reg. gen. 15997 - Reg. part. 8897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Concessione Edilizia n°227 del 02.05.1980, e successive varianti n°226 del 22.03.1982 e n°370 del 16.05.1983.

Abitabilità rilasciata dal Comune di Catania con provvedimento n°309 del 06.06.1987.

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato e la pianta catastale agli atti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terzo
L'appartamento oggetto della presente è sito al piano terzo, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ad un portone d'ingresso pedonale che consente di raggiungere una atrio condominiale da cui si ha accesso alla scala condominiale ed all'ascensore che conduce al piano terzo. Giunti al pianerottolo di piano sulla sinistra uscendo dall'ascensore, si accede all'appartamento. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 09) **VA EVIDENZIATO CHE: l'intero appartamento è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e mobilia riempiono l'intero appartamento in modo tale da rendere difficile, se non quasi inaccessibile potere accedere normalmente nei vari ambienti. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche.** (Allegato 02) Il vano ingresso è direttamente collegato/unificato con il vano 01 di soggiorno. Quest'ultimo presenta una ampia porta vetrata che lo collega al vano 02. Sempre dal vano ingresso si raggiunge il disimpegno, il quale distribuisce un vano cucina, un vano lavanderia, un servizio igienico, e altri due vani (vano 03 e 04) oltre ad un piccolo ripostiglio. Sono presenti anche due balconi distinti e tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture verso l'esterno. (Allegato 02 - da foto 10 a foto 33) **VA PRECISATO CHE: È stata riscontrata una "modesta" difformità che si identifica nella variazione della distribuzione interna degli ambienti. Tra il vano ingresso e il vano 01 è stata tolta la porta ed è stato realizzato un unico ambiente inserendo un ampio varco con un arco quanto la parete interessata; La stessa modifica è stata apportata tra il vano ingresso e il disimpegno. Tra il vano 01 e il vano 02 è stato realizzato un ampio attraversamento tramite una ampia porta vetrata. Pertanto, si dovrà produrre una C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche apportate con un onere pari ad € 1.000 da versare al comune e successivamente aggiornare la pianta catastale con un modello DCFA. Il costo presuntivo sarà pari a circa € 2.500. Tale somma sarà decurtata dal valore commerciale del bene stimato. APPARTAMENTO al piano terzo, di vani utili 4 oltre servizi e due balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto da: da un vano ingresso, quattro vani, un vano cucina, un servizio igienico, un vano lavanderia, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, oltre a due balconi;** (Allegato 05, Allegato 08) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.94,30. La superficie dei balconi è pari a mq. 18,20. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano terzo è pari a mq.113,55.** (Allegato 05, Allegato 08)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 174, Sub. 23, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.905,00
Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel

ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2022 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terzo	113,55 mq	1.100,00 €/mq	€ 124.905,00	100,00%	€ 124.905,00
Valore di stima:					€ 124.905,00

Valore di stima: € 124.905,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	2900,87	€
bonifica urbanistica e aggiornamento pianta catastale - diversa distribuzione interna)	2500,00	€

Valore finale di stima: € 100.768,38 e in cifra tonda: € 101.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terra
 Il Garage oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 10 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ove sono ubicati tutti i garage del fabbricato edilizio. Il vano garage in questione è contraddistinto da un doppio ingresso: uno carrabile con la classica apertura in lamiera sagomata a basculante, e da un ingresso pedonale dall'interno dell'atrio condominiale contraddistinto dal numero 17. (Allegato 10 - da foto 01 a foto 09) **VA EVIDENZIATO CHE: l'intero vano garage è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e altro riempiono l'intero garage in modo tale da rendere**

impossibile accedervi all'interno. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche. (Allegato 10) GARAGE al piano terra, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da un unico vano con doppio ingresso pedonale e carrabile. (Allegato 06, Allegato 09) L'altezza interna del garage in questione è pari a mt. 2,45 come indicata nella pianta catastale. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq.16,00. La superficie commerciale totale del garage al piano terra è pari a mq.18,62. (Allegato 06, Allegato 09)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 174, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.620,00

Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2022 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terra	18,62 mq	1.000,00 €/mq	€ 18.620,00	100,00%	€ 18.620,00
				Valore di stima:	€ 18.620,00

Valore di stima: € 18.620,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 15.827,00 e in cifra tonda: € 16.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento risulta non occupato dalla parte debitrice che ne detiene le chiavi in quanto lo stesso è abbandonato da almeno quattro anni, per come dichiarato al C.T.U. dalla parte debitrice in sede di sopralluogo.

Inoltre si evidenzia che l'intero appartamento è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e mobilia riempiono l'intero appartamento in modo tale da rendere difficile, se non quasi inaccessibile potere accedere normalmente nei vari ambienti. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche. (Allegato 02)

Anche il vano garage si presenta allo stesso modo. (Allegato 10)

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.

Gravina di Catania, li 12/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palma Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo*
- ✓ *N° 2 Foto - Riprese fotografiche - Lotto 01*
- ✓ *N° 3 Estratti di mappa - Mappa F.4 p.lla 174*
- ✓ *N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica F. 4, p.lla 174, SUB 23 - LOTTO 01*
- ✓ *N° 5 Planimetrie catastali - planimetria catastale F. 4, p.lla 174, SUB 23 - LOTTO 01*
- ✓ *N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica F. 4, p.lla 174, SUB 12 - LOTTO 02*
- ✓ *N° 7 Planimetrie catastali - planimetria catastale F. 4, p.lla 174, SUB 12 - LOTTO 02*
- ✓ *N° 8 Altri allegati - Rilievo e dati metrici commerciali - LOTTO 01*
- ✓ *N° 9 Altri allegati - Rilievo e dati metrici commerciali - LOTTO 02*
- ✓ *N° 10 Foto - Riprese fotografiche - Lotto 02*
- ✓ *N° 11 Atto di provenienza - Atto di acquisto degli immobili*

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terzo
L'appartamento oggetto della presente è sito al piano terzo, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ad un portone d'ingresso pedonale che consente di raggiungere una atrio condominiale da cui si ha accesso alla scala condominiale ed all'ascensore che conduce al piano terzo. Giunti al pianerottolo di piano sulla sinistra uscendo dall'ascensore, si accede all'appartamento. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 09) **VA EVIDENZIATO CHE: l'intero appartamento è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e mobili riempiono l'intero appartamento in modo tale da rendere difficile, se non quasi inaccessibile potere accedere normalmente nei vari ambienti. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche.** (Allegato 02) Il vano ingresso è direttamente collegato/unificato con il vano 01 di soggiorno. Quest'ultimo presenta una ampia porta vetrata che lo collega al vano 02. Sempre dal vano ingresso si raggiunge il disimpegno, il quale distribuisce un vano cucina, un vano lavanderia, un servizio igienico, e altri due vani (vano 03 e 04) oltre ad un piccolo ripostiglio. Sono presenti anche due balconi distinti e tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture verso l'esterno. (Allegato 02 - da foto 10 a foto 33) **VA PRECISATO CHE: È stata riscontrata una "modesta" difformità che si identifica nella variazione della distribuzione interna degli ambienti. Tra il vano ingresso e il vano 01 è stata tolta la porta ed è stato realizzato un unico ambiente inserendo un ampio varco con un arco quanto la parete interessata; La stessa modifica è stata apportata tra il vano ingresso e il disimpegno. Tra il vano 01 e il vano 02 è stato realizzato un ampio attraversamento tramite una ampia porta vetrata. Pertanto, si dovrà produrre una C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche apportate con un onere pari ad € 1.000 da versare al comune e successivamente aggiornare la pianta catastale con un modello DCFA. Il costo presuntivo sarà pari a circa € 2.500. Tale somma sarà decurtata dal valore commerciale del bene stimato. APPARTAMENTO al piano terzo, di vani utili 4 oltre servizi e due balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto da: da un vano ingresso, quattro vani, un vano cucina, un servizio igienico, un vano lavanderia, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, oltre a due balconi;** (Allegato 05, Allegato 08) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.94,30. La superficie dei balconi è pari a mq. 18,20. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano terzo è pari a mq.113,55.** (Allegato 05, Allegato 08) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 174, Sub. 23, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 100.768,38 e in cifra tonda: € 101.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terra
Il Garage oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 10 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ove sono ubicati tutti i garage del fabbricato edilizio. Il vano garage in questione è contraddistinto da un doppio ingresso: uno carrabile con la classica apertura in lamiera sagomata a basculante, e da un ingresso pedonale dall'interno dell'atrio condominiale contraddistinto dal numero 17. (Allegato 10 - da foto 01 a foto 09) **VA EVIDENZIATO CHE: l'intero vano garage è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e altro riempiono l'intero garage in modo tale da rendere impossibile accedervi all'interno. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche.** (Allegato 10) **GARAGE al piano terra, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da un unico vano con doppio ingresso pedonale e carrabile.** (Allegato 06, Allegato 09) L'altezza interna del garage in questione è pari a mt. 2,45 come indicata nella pianta catastale. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq.16,00. **La superficie commerciale totale del garage al piano terra è pari a mq.18,62.** (Allegato 06, Allegato 09) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 174, Sub. 12, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 15.827,00 e in cifra tonda: € 16.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 174, Sub. 23, Categoria A2	Superficie	113,55 mq
Stato conservativo:	Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno dell'appartamento al piano terzo è pessimo in relazione al suo stato di abbandono e alle masserizie contenute al suo interno, mentre lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene è discreto. (allegato n°02)		
Descrizione:	<p>L'appartamento oggetto della presente è sito al piano terzo, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ad un portone d'ingresso pedonale che consente di raggiungere un atrio condominiale da cui si ha accesso alla scala condominiale ed all'ascensore che conduce al piano terzo. Giunti al pianerottolo di piano sulla sinistra uscendo dall'ascensore, si accede all'appartamento. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 09) VA EVIDENZIATO CHE: l'intero appartamento è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e mobilia riempiono l'intero appartamento in modo tale da rendere difficile, se non quasi inaccessibile potere accedere normalmente nei vari ambienti. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche. (Allegato 02) Il vano ingresso è direttamente collegato/unificato con il vano 01 di soggiorno. Quest'ultimo presenta una ampia porta vetrata che lo collega al vano 02. Sempre dal vano ingresso si raggiunge il disimpegno, il quale distribuisce un vano cucina, un vano lavanderia, un servizio igienico, e altri due vani (vano 03 e 04) oltre ad un piccolo ripostiglio. Sono presenti anche due balconi distinti e tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture verso l'esterno. (Allegato 02 - da foto 10 a foto 33) VA PRECISATO CHE: È stata riscontrata una "modesta" difformità che si identifica nella variazione della distribuzione interna degli ambienti. Tra il vano ingresso e il vano 01 è stata tolta la porta ed è stato realizzato un unico ambiente inserendo un ampio varco con un arco quanto la parete interessata; La stessa modifica è stata apportata tra il vano ingresso e il disimpegno. Tra il vano 01 e il vano 02 è stato realizzato un ampio attraversamento tramite una ampia porta vetrata. Pertanto, si dovrà produrre una C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche apportate con un onere pari ad € 1.000 da versare al comune e successivamente aggiornare la pianta catastale con un modello DCFA. Il costo presuntivo sarà pari a circa € 2.500. Tale somma sarà decurtata dal valore commerciale del bene stimato. APPARTAMENTO al piano terzo, di vani utili 4 oltre servizi e due balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto da: da un vano ingresso, quattro vani, un vano cucina, un servizio igienico, un vano lavanderia, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, oltre a due balconi; (Allegato 05, Allegato 08) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.94,30. La superficie dei balconi è pari a mq. 18,20. La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano terzo è pari a mq.113,55. (Allegato 05, Allegato 08)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Catania (CT) - via Antonio D'Agata n°12, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 174, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	18,62 mq
Stato conservativo:	Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno del garage al piano terra è pessimo in relazione al suo stato di abbandono e alle masserizie contenute al suo interno, mentre lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene è discreto. (allegato n°02)		
Descrizione:	<p>Il Garage oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da quattro elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3°), con una edificazione originaria compresa tra il 1980 e il 1987. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica - sub urbana del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, ed esattamente in Via Antonio D'Agata al civico 12. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Catania - San Giovanni Galermo, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali realizzati, area dotata di buona viabilità urbana, e caratterizzata da edifici condominiali ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 10 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.12 della Via Antonio D'Agata all'interno di una ampia area condominiale che da accesso al piano terra ove sono ubicati tutti i garage del fabbricato edilizio. Il vano garage in questione è contraddistinto da un doppio ingresso: uno carrabile con la classica apertura in lamiera sagomata a basculante, e da un ingresso pedonale dall'interno dell'atrio condominiale contraddistinto dal numero 17. (Allegato 10 - da foto 01 a foto 09) VA EVIDENZIATO CHE: l'intero vano garage è in stato di "abbandono", cumuli di plastiche, carte, cartoni, abiti e altro riempiono l'intero garage in modo tale da rendere impossibile accedervi all'interno. Tale situazione è evidenziata dalle riprese fotografiche. (Allegato 10) GARAGE al piano terra, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da un unico vano con doppio ingresso pedonale e carrabile. (Allegato 06, Allegato 09) L'altezza interna del garage in questione è pari a mt. 2,45 come indicata nella pianta catastale. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq.16,00. La superficie commerciale totale del garage al piano terra è pari a mq.18,62. (Allegato 06, Allegato 09)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA ANTONIO D'AGATA N°12,
PIANO TERZO

Isrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Catania il 23/07/2008
Reg. gen. 45593 - Reg. part. 8944
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio VIGNERI G.
Data: 22/07/2008
N° repertorio: 76977
N° raccolta: 26451

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 27/03/2020
Reg. gen. 15997 - Reg. part. 8897
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA ANTONIO D'AGATA N°12, PIANO
TERRA

Isrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Catania il 23/07/2008
Reg. gen. 45593 - Reg. part. 8944
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio VIGNERI G.
Data: 22/07/2008

N° repertorio: 76977

N° raccolta: 26451

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 27/03/2020

Reg. gen. 15997 - Reg. part. 8897

Quota: 1/1

A favore di SIENA NPL 2018 SRL

Contro 