



TRIBUNALE DI CATANIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).





Procedura: 240/2022

G.E.: Cristiana Delfa



Immobili: Appartamento al secondo piano (terzo fuori terra), riportato al N.C.E.U. di Catania al

Foglio 8, Particella 507 sub.6, via Villa Glori n. 110, Z.C.1., p.2, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), cl.5, cons. vani 6, R.C. Euro 557,57. Da adesso denominato



"appartamento".



Debitori esecutati: *****

Promossa da: *****

Esperto Nominato: Ing. Marco Di Mauro

Email: marcodm@pec.it – Cellulare: +39 338 8277681

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania n° A8174



• **Cronologia attività peritali**

Data nomina: 20/02/2024

Data notifica della nomina: 21/02/2024

Data del giuramento: 22/02/2024

Data inizio attività: 23/02/2024

Data del primo accesso: 12/03/2024

Data del sopralluogo: 12/03/2024

Data della stima: 12/03/2024

Data del rapporto di valutazione: 14/03/2024

Termine consegna del rapporto di valutazione: 22/05/2024



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _EVS 2012 , cap. 5 art.4.3.1)

- **Schema riassuntivo**

Tipologia: Appartamento A/3 (Abitazione di tipo economico), 6 vani, 145m², 140m² escluse aree scoperte, sito al terzo piano di palazzina composta da quattro piani fuori terra.

Localizzazione: via Villa Glori 110, Catania.

Coordinate immobile: 37.53037958026391, 15.10649974467747

Coordinate ingresso immobile: 37.53037958026391, 15.10649974467747

Identificativi Catastali: N.C.E.U. di Catania al Foglio 8, Particella 507 sub.6, via Villa Glori n. 110,

Z.C.1., p.2, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), cl.5, cons. vani 6, R.C. Euro 557,57.

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Verificata (salvo modifiche sanabili)

Conformità Urbanistica: Verificata

In uso al momento del sopralluogo: Residenza stabile del debitore esecutato, *****

***** (*****) e della madre ***** (*****), che risulta

iscritta nella medesima famiglia anagrafica del debitore esecutato (Allegati 1-2); e in uso agli stessi.

Considerato l'immobile come lotto unico, ne consegue:

Più probabile valore in libero mercato:

€ 166.000,00

Valore di mercato in assenza di garanzia per i vizi:

€ 141.000,00



- **Descrizione sintetica**

Trattasi di appartamento di 6 vani, A/3 (Abitazione di tipo economico), 145m² (140m² escludendo le superfici scoperte), che si trova al terzo piano (non ascensorato) di una palazzina condominiale di quattro piani fuori terra, comprendente quattro unità abitative, costruita in data antecedente al 1982. La palazzina ha unico ingresso da strada dal civico 110 di via Villa Glori, condiviso con altri tre fabbricati. Tutti e quattro i fabbricati fanno parte del medesimo condominio – che consta di sette unità abitative – e insistono sul medesimo cortile interno, al quale dà accesso il succitato civico 110. Dal cortile interno si sviluppano tre differenti scale lungo la parete esterna Nord, e una lungo la parete Est, ognuna delle quali funge da unico accesso al fabbricato di sua pertinenza. Nessuna delle scale è identificata con un numero, una lettera, un nome o altro. La prima scala che si incontra sul cortile interno, avuto accesso dal civico 110 di via Villa Glori, è quella che permette – compiute quattro rampe di scale – di raggiungere il piano **dell'appartamento** oggetto della perizia. Lo stesso gode di un pianerottolo con accesso unico.

Si premette a quanto segue che, **considerato l'accatastamento A/3 quale "Abitazione di tipo economico", la stima complessiva delle condizioni globali interne ed esterne dell'appartamento, pone quest'ultimo al di sopra della media degli appartamenti parimenti accatastati**, definiti secondo normativa: "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili".

Locali interni appartamento: L'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale (Allegato 6), risalenti – secondo quanto appreso durante il sopralluogo – a lavori di ristrutturazione che sarebbero stati compiuti nel 2014. Datazione che, a parere dello stimatore, risulta congruente con lo stato di conservazione degli interni. Si premette che le difformità riscontrate – che saranno approfondite successivamente nelle risposte alle domande poste dal giudice – attengono prevalentemente alla distribuzione interna degli spazi e si stimano essere

sanabili con l'ordinario l'espletamento dei passaggi imposti dalla normativa. Le stesse hanno comunque reso necessario, allo scrivente, la redazione della planimetria aggiornata (Allegato 20) al fine di una precisa comunicazione circa la disposizione dei locali interni.

L'appartamento, che al suo interno è totalmente ristrutturato, è composto – seguendo la **numerazione all'Allegato 20** - da: un ampio soggiorno (Locale 4); tre camere da letto (Locali 2-3-8) ognuna delle quali ha accesso, mediante porta finestra, a uno dei due balconi (Locali 10-11); una cucina abitabile a gomito (Locale 5), **anch'essa con accesso al balcone** (Locale 10) mediante porta finestra e che affaccia sullo stesso tramite due finestre; un bagno (Locale 7), con finestra che affaccia su balcone (Locale 10); un locale adibito a ripostiglio-lavanderia (Locale 6); un locale adibito al solo uso di lavanderia (Locale 9) con unico ingresso dal balcone (Locale 10). I locali, fatta eccezione per lavanderia e ripostiglio-lavanderia, si snodano sul lungo corridoio a gomito (Locale 1) che li collega tutti. Come elemento di pregio, si riporta che il corridoio e camere da letto (Locali 1-2-3-8) dispongono di pavimento in marmo chiaro. **L'altezza media dei locali è di 2,9 m**, in considerazione del fatto che soggiorno, parte della cucina e il bagno (Locali 4-5-7) presentano **controsoffitto in cartongesso che ne riduce l'altezza, altrimenti di 3,0 m.**

Tutti i locali, a eccezione di pianerottolo, corridoio, soggiorno e ripostiglio-lavanderia (Locali 0-1-4-6), **hanno accesso diretto all'esposizione alla luce solare.** Al momento del sopralluogo lo stato dei locali interni **dell'appartamento risulta essere** globalmente ottimo. Non stono ritenuti necessari di interventi di manutenzione se non ordinari o di minore entità, fatti salvi gli adempimenti documentali per sanare le difformità catastali rilevate.

Note sugli impianti: Rimandando la **più approfondita analisi all'interno delle risposte alle domande del giudice, si premette che l'intera palazzina non** risulta allacciata al gas di città. Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato. Pur non essendo stato prodotto schema elettrico, al **momento del sopralluogo, l'impianto elettrico appare di recente ammodernamento:** prevede interruttori magnetotermici differenziali e luci di emergenza a parete.

Locali esterni appartamento: Quattro sono le esposizioni di cui gode l'appartamento: a Sud e a Est

su cortile interno; a Ovest su via Villa Glori e su cortile interno; a Nord su parete cieca.

Due sono i balconi; uno (Locale 11) si sviluppa sulla parete Ovest, in corrispondenza di due delle tre camere da letto (Locali 2-3), **e affaccia su via Villa Glori; l'altro (Locale 10) balcone si sviluppa a gomito sul cortile interno, lungo le pareti Sud, Est e Ovest.**



Lo stato dei locali esterni appare disomogeneo. Il prospetto e il balcone (Locale 11) che affacciano su via Villa Glori mostrano condizioni discrete: presentano, seppur lievi, segni di umidità e **screpolature nell'intonaco oltre a evidente aggressione di ruggine sul parapetto** che delimita il

balcone. Il prospetto e il balcone (Locale 10) che affaccia sul cortile interno invece, risulta in condizioni ottimali, di recente ristrutturazione. Intervento riferibile, secondo informazioni **ottenute durante il sopralluogo, al medesimo periodo di quelli già citati realizzati all'interno: anno 2014. L'intonaco risulta in condizioni pari al nuovo, ugualmente le mattonelle a pavimento e il parapetto in ferro battuto rifinito.**

Accessori e pertinenze: L'appartamento, così come tutte le altre unità abitative condominiali, non consta di spazi privati o comuni per auto. Il quadro contatori elettrici si trova sulla parete Sud del cortile condominiale, nelle immediate vicinanze del portone di accesso; i contatori idrici si trovano in apposita cassetta, all'esterno della palazzina condominiale, lungo via Via Glori. Per gli accessori interni all'immobile, non evidenziandosi nulla di rilevante da sottolineare, si rimanda alle risposte successivamente date alle domande del giudice.

Nel corso del sopralluogo è emerso come **l'appartamento** conti dei seguenti locali comuni:

- a) Cortile interno condominiale: spazio comune con la sola e unica destinazione di disimpegno **per l'accesso alle quattro scale che danno a loro volta accesso ai quattro fabbricati di cui è composto il condominio.**

Confini: A Nord con proprietà  aventi causa; a Sud con proprietà eredi  a Ovest con via Villa Glori; a Est con proprietà della stessa ditta.

Locali interni ed esterni palazzina condominiale: Lo stato di conservazione dei locali interni ed esterni della palazzina condominiale **in cui si trova l'appartamento**, al momento del sopralluogo, risulta essere buono.

Territorio: Il territorio in cui insiste l'appartamento fa parte del secondo Municipio del Comune di Catania, "Picanello Ognina - Barriera Canalicchio". La palazzina, nello specifico, fa parte del quartiere "Picanello Nord", zona a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili di carattere popolare, posta in posizione periferica rispetto al centro città. Conta, nelle immediate vicinanze, i principali servizi funzionali a immobili residenziali. Si segnala inoltre la prossimità con la stazione ferroviaria Catania-Ognina, con diverse fermate della linea di autobus comunale, oltre alla presenza di un Ufficio Postale e diverse farmacie nelle vicinanze.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO QUESITI SOTTOPOSTI DAL GIUDICE

a. identifichi esattamente il bene pignorato indicato in premessa, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo **dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**

b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;**



e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta **rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia **Indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio**, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti **autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta** presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la

conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j. In caso di immobili abusivi, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001** e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di **condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata** presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono **che l'aggludicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

- l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- m. **verifichi l'esistenza di** formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul **bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti**

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico;

n. **verifichi l'esistenza di** formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno **cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;**

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. **accerti l'importo** annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il **canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)**

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui

essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u. **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**

v. **alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

w. **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**

x. **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune**

porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTA DETTAGLIATA AI QUESITI DEL GIUDICE**a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

- **Dati tecnico-catastali**

Appartamento, 6 vani, 145m², 140m² escluse aree scoperte, sito al terzo piano di palazzina composta da quattro piani fuori terra.

Localizzazione: via Villa Glori 110, Catania.

Coordinate immobile: 37.53037958026391, 15.10649974467747

Coordinate ingresso immobile: 37.53037958026391, 15.10649974467747

Identificativi Catastali: Appartamento al secondo piano (terzo fuori terra), riportato al N.C.E.U. di Catania al Foglio 8, Particella 507 sub.6, Z.C.1., p.2, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), cl.5, cons. vani 6, R.C. Euro 557,57.

Confini: A Nord con proprietà [REDACTED] o aventi causa; a Sud con proprietà eredi [REDACTED]; a Ovest con via Villa Glori; a Est con proprietà della stessa ditta.

Conformità catastale: L'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale (Allegato 6), risalenti – secondo quanto appreso durante il sopralluogo – a lavori di ristrutturazione che sarebbero stati compiuti nel 2014. Datazione che, a parere dello stimatore, risulta congruente con lo stato di conservazione degli interni. Si premette che le difformità riscontrate attengono prevalentemente alla distribuzione interna degli spazi e si stimano essere sanabili con l'ordinario l'espletamento dei passaggi imposti dalla normativa.

- **Identificazione esatta del bene**

L'appartamento è posto al terzo piano non ascensorato di una palazzina condominiale di quattro piani fuori terra, composta da quattro unità abitative, alla quale si ha accesso su strada dal civico

110 di via Villa Glori 110, citofono: ***** * ***** *. Avuto accesso al cortile interno condominiale, dalla prima scala sulla sinistra – seguendo la scansione dei locali indicata nell'Allegato 20 – , salite quattro rampe di scale si giunge al pianerottolo (Locale 0), dove si trova come unica porta di ingresso quella che dà accesso all'appartamento perizato.

Si precisa che la palazzina dove si trova l'immobile è stata costruita in data antecedente al 1982, come si evince dalla data di presentazione della planimetria catastale (Allegato 6). La stessa fa parte di un condominio di quattro fabbricati che hanno accesso dal medesimo civico ma con quattro scale separate e indipendenti che insistono sul medesimo cortile interno; per un totale di sette unità abitative.

Pertinenze e accessori: Il cortile interno condominiale è la sola pertinenza comune riscontrata. Il quadro contatori elettrici si trova sulla parete Sud del cortile condominiale, nelle immediate vicinanze del portone di accesso; i contatori idrici si trovano in apposita cassetta, all'esterno della palazzina condominiale, lungo via Via Glori. Per gli accessori interni all'immobile, non evidenziandosi nulla di rilevante da sottolineare, si rimanda alle successive risposte date alle domande del giudice (quesito r).

b) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riguardano il 100% delle quote di piena proprietà del medesimo immobile il cui proprietario, ***** , risulta essere il debitore esecutato (Allegato 5).

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Il debitore esecutato, ***** ***** , che risulta di stato libero (Allegato 1), ha acquisito la piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva come segue (Allegato 5):

- Atto di compravendita rogato il 18/10/2010 dal pubblico ufficiale notaio dott.ssa Tomasello Maria Grazia, sede CATANIA (CT). Repertorio n.25686. Nota presentata con Modello Unico n. 36192.1/2010. Reparto PI di CATANIA, in atti dal 27/10/2010.

d) ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato, ***** ***** , per atto di compravendita rogato il 18/10/2010 dal pubblico ufficiale notaio dott.ssa Tomasello Maria Grazia, sede CATANIA (CT). Repertorio n.25686. Nota presentata con Modello Unico n. 36192.1/2010. Reparto PI di CATANIA, in atti dal 27/10/2010.

Il trasferimento è avvenuto da: ***** ***** (nato a Catania il 07/09/1936) per i diritti di 39/48 di piena proprietà; ***** ***** (nata a Catania il 23/01/1938) per i diritti di 9/48 di piena proprietà. A essi pervenuto (vedasi Allegato 10) nel modo seguente: In parte in forza di atto di Compravendita a rogito dott.ssa Pelleriti Rita, Notaio in Catania, del 07/01/1986 rep. 11387, trascritto a Catania il 16/01/1986 al n. 1886 di formalità. Relativamente ai diritti di 9/48 di piena proprietà ciascuno, in quanto il signor ***** ***** al momento dell'atto si trovava coniugato in regime di comunione legale dei beni con ***** *****); in parte in forza di atto di Donazione a rogito della Dott.ssa Pelleriti Rita, notaio in Catania, del 07/01/1986 rep. 11387, trascritto a Catania il 16/01/1986 al n. 1885 di formalità. Relativamente ai diritti di 24/48 di piena proprietà di ***** *****; ed in parte in forza di Successione del signor ***** ***** , deceduto il 24/12/1959, non trascritta. Relativamente ai diritti di 6/48 di piena proprietà di ***** ***** .

e) **SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE L'IMPOSSIBILITA' DI PROCEDERE**

La documentazione prodotta è risultata sufficiente a poter dar inizio e termine al presente lavoro. In assenza di riscontri positivi da parte del SUE di Catania riguardo gli esiti delle ricerche connesse alla richiesta di accesso agli atti inoltrata - funzionale all'**approfondimento sul documenti catastali dell'immobile** - nonostante i solleciti effettuati e le informazioni aggiuntive comunicate all'ufficio (Allegato 22), lo scrivente si riserva di integrare quanto prodotto.

f) **ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Le **formalità che gravano sull'immobile e che dovranno essere cancellate al termine della** procedura risultano essere a tutto il giorno 11 marzo 2024 (Allegato 18):

- TRASCRIZIONE del 20/06/2022 - Registro Particolare 20763 Registro Generale 27448
Pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO CATANIA Repertorio 2719 del 22/03/2022 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

g) **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Identificativi Catastali: Appartamento al secondo piano (terzo fuori terra), riportato al N.C.E.U. di Catania al Foglio 8, Particella 507 sub.6, Z.C.1., p.2, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), cl.5, cons. vani 6, R.C. Euro 557,57.

La visura catastale (Allegato 5) riporta i dati **dell'immobile in oggetto** correttamente volturati, quindi l'immobile risulta intestato a ***** , il debitore esecutato.

In merito alla planimetria catastale, presentata il 04/06/1981 (Allegato 6), presenta alcune difformità rispetto alla distribuzione interna degli spazi appurata durante il sopralluogo, che hanno reso necessario, allo scrivente, la redazione della planimetria aggiornata (Allegato 20) al fine di una precisa comunicazione circa la disposizione dei locali interni.

Le difformità risalgono – secondo le informazioni ottenute durante il sopralluogo – a lavori di **ristrutturazione effettuati nell'anno 2014**.

Le variazioni riscontrate sono qui elencate e dettagliate con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 6):

- 1) Il locale **identificato come "Soggiorno"** è stato suddiviso in due locali mediante parete in cartongesso.
- 2) **Il locale identificato come "Pranzo" è stato ampliato mediante l'abbattimento della** parete Sud e la rimozione delle due porte appartenenti al locale precedentemente confinante a Sud. Riguardo a quest'ultimo, il varco della porta Ovest è stato chiuso; il varco della porta Est è stato parzialmente chiuso, ricavando al suo posto una finestra interna.
- 3) **È stata rimossa la porta di collegamento tra il locale identificato come "Cucina" e il locale identificato come "Pranzo"**, pur mantenendo la cornice.
- 4) **All'interno del locale identificato come "Cucina" è stato ricavato, sulla parete Sud,** un locale adibito a ripostiglio-lavanderia, con una mensola in muratura ricavata sulla parete Est.
- 5) È stata rimossa, parzialmente, la parete Nord del **locale identificato come "Cucina"**, comprensivo di eliminazione della porta ivi posizionata.
- 6) È stata rimossa la parete **Ovest del locale identificato come "Rip"** ed è inoltre stata rimossa la porta presente sulla parete Nord del medesimo locale, erigendo un muro laddove era previsto il varco.

- 7) Gli interventi ai punti 5 e 6 hanno permesso di ricavare un ampio locale cucina, a gomito, col solo ingresso dal corridoio mediante la porta che collegava, allo stesso corridoio, il locale precedentemente confinante a Nord col locale identificato come "Cucina". **La porta identificata, è stata tolta lasciando aperto il varco sul locale, pur mantenendo la cornice.**
- 8) **L'altezza dei locali identificati come "Bagno", "Pranzo", "Rip" e il locale precedentemente confinante a Nord col locale identificato come "Cucina", risulta ridotta da 3m a 2,8 m in seguito a installazione di soffitto in cartongesso al fine del posizionamento di faretti di illuminazione.**
- 9) Il balcone che affaccia sul cortile interno presenta un andamento rettilineo del lato Sud.

Per nessuna delle variazioni riscontrate e di seguito riportate, rispetto alla planimetria catastale, è stata prodotta allo scrivente, al momento del sopralluogo, documentazione richiesta attestante **l'autorizzazione ai lavori riguardanti le modifiche succitate né tracciabilità della cantierizzazione delle stesse o dell'impresa esecutrice.**

Precedenti richieste, inviate a tal riguardo **all'amministrazione comunale** di Catania – Sportello SUE, non hanno avuto riscontro positivo (Allegato 22), nonostante le informazioni aggiuntive **comunicate per il buon esito della ricerca documentale a carico dell'ufficio.** Pertanto lo scrivente si riserva eventuale integrazione, se rilevante, ai documenti allegati.

h) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica non è pertinente nel caso in oggetto trattandosi di un immobile, **all'interno di una palazzina, facente parte di un edificio condominiale.**

i) CONFORMITA' URBANISTICA

L'**appartamento** è stato edificato certamente in data antecedente al 1982, come riportata sulla planimetria **dell'Immobile (Allegato 6)**. Appurato che, al momento del sopralluogo, l'immobile non risulta aver subito interventi di ricostruzione, sopraelevazione, totale o parziale, questo rientra nella casistica per cui il Legislatore ha **escluso dall'obbligo del Certificato di Agibilità tutti i vecchi edifici anteriori alla data di entrata in vigore del Decreto 380/2001**.

In via prudenziale è stato tuttavia richiesto accesso agli atti depositati al SUE del Comune di Catania. Tuttavia, **nonostante solleciti inviati all'Ufficio Urbanistica SUE circa lo stato della pratica per l'accesso agli atti richiesti e i tempi previsti per l'ottenimento dello stesso, questi non hanno avuto riscontro positivo (Allegato 22) nonostante l'integrazione di informazioni utili al buon esito della ricerca fornite all'ufficio**. Pertanto lo scrivente si riserva eventuale integrazione a quanto prodotto.

Dall'accesso documentale al Sistema di Interscambio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, è stato comunque possibile reperire attestazione di atto di concessione edilizia (Allegato 17), per lo specifico subalterno di proprietà del debitore esecutato: Registro generale n. 42117 Registro particolare n. 25566 Presentazione n. 240 del 21/07/2010.

j) SANABILITA' DEGLI ABUSI

Gli abusi evidenziati durante il sopralluogo non sono stati oggetto di richiesta di condono. Gli stessi risultano di rilievo minore e si ritiene, **ai sensi dell' art. 36, dpr n. 380/2001**, possano essere sanati con incarico a un professionista per apposita comunicazione agli uffici comunali competenti e aggiornamento della planimetria catastale. I costi per gli interventi succitati vengono sommariamente stimati in **€1.000,00**.

k) ISTANZA DI CONDONO

Dal sopralluogo non sono emersi abusi che necessitino di istanza di condono.

l) COSTI PER DEMOLIZIONI ABUSO NON SANABILE

Dal sopralluogo non sono emersi abusi non sanabili per cui sorga necessità di demolizione.

m) FORMALITA' CONDOMINIALI OPPONIBILI

Da quanto emerso durante il sopralluogo, il condominio non risulta essere amministrato da un professionista. La gestione e le spese condominiali (luce, e pulizia scala), vengono affrontate in maniera collegiale tra i residenti nelle sette unità abitative facenti parti del condominio. Stanti le dichiarazioni rilasciate durante il sopralluogo da ***** ***** , madre del debitore esecutato e convivente con lo stesso, non esisterebbero – al momento del sopralluogo – insoluti o formalità opponibili. Non essendo però costituito un bilancio, non è stato possibile accedere ad alcuna testimonianza documentale di quanto verbalmente appreso.

n) FORMALITA' CONDOMINIALI INOPPOBILI

Stanti le dichiarazioni rilasciate durante il sopralluogo da ***** ***** , madre del debitore esecutato e convivente con lo stesso, non esisterebbero – al momento del sopralluogo – insoluti o formalità inopponibili. Non essendo però costituito un bilancio, non è stato possibile accedere ad alcuna testimonianza documentale di quanto verbalmente appreso.

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto il debitore esecutato, ***** *, ne ha acquisito la piena proprietà come da risultanze documentali (Allegato 5).

p) SPESE CONDOMINIALI

Da quanto emerso durante il sopralluogo, il condominio non risulta essere affidato a un amministratore professionista. La gestione così come le spese condominiali (Luce, e pulizia scala), vengono affrontate in maniera collegiale tra i residenti nelle sette unità abitative facenti parti del condominio. Stanti le dichiarazioni rilasciate durante il sopralluogo da ***** *, madre del debitore esecutato e convivente con lo stesso, il costo mensile sarebbe variabile e non quantificabile. Si stima **pertanto lo stesso in € 35,00 mensili, € 420,00 annui.**

Stante la medesima fonte, non risultano altre spese di gestione, manutenzione o straordinarie deliberate dal condominio, così come eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, come pure procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

q) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta residenza stabile ed esclusiva del debitore esecutato, ***** * (***** *) e della madre ***** * (***** *), che risulta iscritta nella medesima famiglia anagrafica del debitore esecutato (Allegati 1-2); **e in uso agli stessi. Ulteriore conferma che l'appartamento sia abitazione principale del debitore esecutato si ha, formalmente, dall'atto di mutuo (Allegato 12);** dalla visura catastale per soggetto (Allegato 4), che evidenzia come il debitore esecutato non detenga la proprietà di altri immobili a destinazione residenziale diversi da quello oggetto della procedura. Altre conferme derivano dallo stato dei luoghi appurato durante il sopralluogo. Nella fattispecie: il cognome e **l'iniziale del nome del debitore esecutato sono riportati sul citofono corrispondente all'immobile pignorato e sulla cassetta delle lettere; seppur non presente durante il sopralluogo, come**

riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato 19), la madre del debitore esecutato ha inoltre sottoscritto come lo stesso viva **insieme a lei nell'appartamento periziato**.

r) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Dati catastali immobile: Appartamento al secondo piano (terzo fuori terra), riportato al N.C.E.U. di Catania al Foglio 8, Particella 507 sub.6, via Villa Glori n. 110, Z.C.1., p.2, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), cl.5, cons. vani 6, R.C. Euro 557,57.

• Ubicazione immobile

Quartiere Picanello Nord. Zona periferica Nord-Est della città di Catania. Il quartiere è delimitato a Est dal Lungomare, a Sud dal corso Italia, a Ovest dal viale Vittorio Veneto e a Nord dalla Circonvallazione. Confina a Nord col quartiere Cerza; a Nord-Nord Ovest col quartiere Villaggio Dusmet; a Sud- Sud Ovest col quartiere Picanello Sud; a Est col quartiere Rotolo. Il quartiere fa parte del secondo municipio di Catania, Picanello Ognina-Barriera Canalicchio, che conta – secondo i dati più recenti del Comune di Catania, anno 2021 – 66.265 abitanti. Il civico 110 di via **Villa Glori, dove si trova l'ingresso da strada per l'immobile pignorato, dista circa 5,5km dal centro storico di Catania; 1 km dal Lungomare Ognina di Catania; 2,3 km dall'Ospedale Cannizzaro; 650 metri dal campo scuola di atletica leggera.**

Il contesto urbano in cui è inserito l'appartamento risulta densamente abitato e caratterizzato da numerosi condomini in palazzine multipiano, di anno di costruzione tra il 1930 e il 1990, che in rari casi superano i quattro piani raggiunti dalla palazzina in cui si trova lo stesso.

Servizi: Nonostante la prevalenza di uso abitativo, nei paraggi dell'immobile sono presenti i principali servizi necessari per un'unità abitativa a uso residenziale: Supermercato, Farmacia, Bar, oltre a un centro commerciale e diversi altri negozi. Vi è tuttavia scarsità di spazi verdi, l'intero quartiere è caratterizzato da scarsa manutenzione stradale e dei marciapiedi, gli edifici che lo compongono sono nella maggior parte scarsamente rifiniti e disomogenei, così da comporre

un'ambientazione dall'impatto visivo mediocre. L'illuminazione notturna appare sufficiente, meno che buona. Nel 2023 il Comune ha realizzato un'area attrezzata per lo svago e il tempo libero (fitness, calcetto, area giochi bambini), di 6.550m² a meno di 200 metri di distanza dall'appartamento, in prossimità del Campo di calcio "Velletri". Tra i servizi attivi nel quartiere c'è la raccolta differenziata porta a porta.

Mobilità: Al momento del sopralluogo risulta un congruo numero di stalli di parcheggio pubblici non a pagamento presenti sul piano stradale in prossimità dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze dell'appartamento non risulta attiva la sosta comunale a pagamento, particolare che rappresenta un bonus rispetto ad altre zone dello stesso Comune.

La vicinanza a viale Ulisse – parte della circonvallazione di Catania, asse viario principale della città – è un ulteriore elemento che avvalorava l'ubicazione dell'immobile senza intaccarla eccessivamente sotto l'aspetto del benessere acustico. Ciò dovuto anche al fatto che via Villa Glori è una strada a senso unico, che collega via Galati (zona Campo Scuola di Atletica leggera) con viale Ulisse. Così, pur essendo la circonvallazione il tratto di città più impattato da smog acustico, l'appartamento – anche per la sua distanza da essa – mantiene livelli medi rispetto al resto del tessuto urbano cittadino (Allegato 8).

In prossimità dell'appartamento si trovano quattro fermate della linea di autobus cittadina (AMTS) che collegano la zona alle principali altre parti della città. A circa 500 metri si trova la stazione ferroviaria FS Catania-Ognina, passante ferroviario della tratta Giarre-Catania.

- Riferimenti al singolo immobile

Coordinate accesso immobile: 37.53037958026391, 15.10649974467747

L'accesso da strada alla palazzina condominiale dov'è ubicato l'appartamento avviene dal civico 110 di via Villa Glori 110: citofono ***** * ***** * !; avuto accesso nel cortile interno, dalla prima scala sulla sinistra – salite quattro rampe di scale - si guadagna il pianerottolo dove si trova come unica porta di accesso quella di ingresso all'appartamento.

Confini: a Nord con proprietà Lazzara o aventi causa; a Sud con proprietà eredi Scuderi-Longo; a Ovest con via Villa Glori; a Est con proprietà della stessa ditta.

Esposizioni: a Sud e a Est su cortile interno; a Ovest su via Villa Glori e su cortile interno; a Nord su parete cieca.

Pertinenze e accessori: Cortile interno condominiale, usato come spazio comune con la sola e unica destinazione di disimpegno **per l'accesso alle quattro scale che danno a loro volta accesso ai quattro fabbricati di cui è composto il condominio.**

L'appartamento, così come tutte le altre unità abitative condominiali, non consta di spazi privati o comuni per autovetture. Il quadro contatori elettrici si trova sulla parete Sud del cortile condominiale, nelle immediate vicinanze del portone di accesso; i contatori idrici si trovano in **apposita cassetta, all'esterno della palazzina condominiale, lungo via Via Glori. Per gli accessori interni all'immobile, non evidenziandosi nulla di rilevante da sottolineare, si rimanda al dettaglio riportato nelle schede dei singoli locali periziati.**

Individuazione del bene: L'appartamento, A/3 abitazione di tipo economico, 6 vani, 145m² (140m² escludendo le superfici scoperte), si trova al terzo piano (non ascensorato) di una palazzina condominiale di quattro piani fuori terra, comprendente quattro unità abitative, costruita in data antecedente al 1982 nel Comune di Catania (CT), quartiere Picanello Nord, 2° Municipio della città: **"Picanello Ognina – Barriera Canalicchio".**

La palazzina ha unico ingresso da strada dal civico 110 di via Villa Glori, condiviso con altri tre fabbricati, tra i quali quello con essa confinante a Est. Tutti e quattro i fabbricati fanno parte del medesimo condominio – che consta di sette unità abitative – e insistono sul medesimo cortile interno, al quale dà accesso il succitato civico 110.

Dal cortile interno si sviluppano tre differenti scale lungo la parete esterna Nord, e una lungo la parete Est, ognuna delle quali funge da unico accesso ai quattro differenti fabbricati dai quali è composto il condominio. Nessuna delle scale è identificata con un numero, una lettera, un nome o altro. La prima scala che si incontra sul cortile interno, avuto accesso dal civico 110 di via Villa

Glori, è quella che permette – compiute quattro rampe di scale – di raggiungere il piano dell'appartamento oggetto della perizia, che gode di un pianerottolo dal quale si ha accesso alla sola unità abitativa periziata.

Dettaglio interno appartamento: Al suo interno l'appartamento risulta essere stato ristrutturato con data stimabile nell'anno 2014 e, al momento del sopralluogo, si presenta in ottimo stato di conservazione. Lo stesso – seguendo la scansione cardinale dell'Allegato 20 – risulta composto da:

un ampio soggiorno (Locale 4); tre camere da letto (Locali 2-3-8) ognuna delle quali ha accesso, mediante porta finestra, a uno dei due balconi (Locali 10-11); una cucina abitabile a gomito (Locale 5), anch'essa con accesso al balcone (Locale 10) mediante porta finestra e che affaccia sullo stesso tramite due finestre; un bagno (Locale 7), con finestra che affaccia su balcone (Locale 10); un locale adibito a ripostiglio-lavanderia (Locale 6); un locale adibito al solo uso di lavanderia (Locale 9) con unico ingresso dal balcone (Locale 10).

Due sono i balconi; uno (Locale 11) si sviluppa sulla parete Ovest, in corrispondenza di due delle tre camere da letto (Locali 2-3), e affaccia su via Villa Glori; l'altro (Locale 10) si sviluppa a gomito sul cortile interno, lungo le pareti Sud, Est e Ovest, e serve cucina, bagno, camera da letto, lavanderia (Locali 5-7-8-9).

Si precisa che il soggiorno (Locale 4) è collegato alla cucina (Locale 5) mediante un varco senza porta; che il ripostiglio (locale 6) è accessibile unicamente dalla cucina (Locale 5); che tutti i locali a eccezione di soggiorno (Locale 4), ripostiglio-lavanderia (Locale 6), corridoio (Locale 1) e pianerottolo (Locale 0) hanno esposizione diretta alla luce solare. Tutti i locali, fatta eccezione per lavanderia (Locale 9) e ripostiglio-lavanderia (Locale 6), si snodano sul lungo corridoio a gomito (Locale 1) in quest'ordine, in base alla porta di accesso: camera da letto (Locale 2); soggiorno (Locale 4); camera da letto (Locale 3); cucina (Locale 5); bagno (Locale 7); camera da letto (Locale 8). L'altezza media dei locali è di 2,9 m, in considerazione del fatto che soggiorno (Locale 4), bagno e parte della cucina (Locali 4-7-5) presentano controsoffitto in cartongesso che ne riduce l'altezza, altrimenti di 3,0 m circa.

Di seguito l'elenco dei locali periziati all'interno dell'appartamento - limitatamente alle superfici periziabili in quanto non occupate da mobilia - secondo denominazione presente nell'Allegato 20.

Legenda
Fatiscente: Struttura e finiture da ristrutturare
Mediocre: Finiture da ristrutturare
Discreta: Necessita interventi di ristrutturazione minori
Buona: Finiture con imperfezioni minori
Ottima: Locale appena ultimato o ristrutturato

Locale 1	UTILIZZO: Corridoio			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				
Soffitto	Recentemente imbiancato			
Pareti	Recentemente imbiancate			
Pavimento	In marmo chiaro			
Porte	Cinque porte in legno e vetro, a battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituite durante le opere di ristrutturazione. La porta di collegamento col Locale 5 è stata tolta, pur essendo rimasta la cornice.			
Infissi esterni	Porta blindata che comunica col pianerottolo, con cornice esterna in marmo scuro.			

MISURAZIONI		
Altezza	Misure	m ²
3,05 m	13 x 1 m 2 x 6 m	25
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	SI	Numero 5 applique a parete. Luce di emergenza in corrispondenza della porta che dà accesso al Locale 8. Quadro elettrico accanto alla porta di ingresso.
Riscaldamento	NO	
Idraulico	NO	
Telefonico	NO	
Televisivo	NO	
Citofonico	SI	Citofono posizionato accanto alla porta di ingresso.
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	SI	Pavimento in marmo chiaro. Varco di accesso dal pianerottolo con cornice in marmo scuro.
Annotazioni generali:		
<ul style="list-style-type: none"> Insieme alla cucina (Locale 5) è il locale più spazioso dell'immobile Ha forma a gomito 		

Locale 2	UTILIZZO: Camera da Letto singola			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Ottime
	DESCRIZIONE			
Soffitto	Recentemente imbiancato. Tuttavia è presente una cornice che appare risalente a quando il Locale era unito al Locale 3, e che non segue il perimetro dell'attuale divisione interna. Quindi necessiterebbe di un intervento di omologazione alla nuova disposizione.			
Pareti	Recentemente imbiancate. La parete divisoria col Locale 3 appare realizzata in cartongesso e presenta traccia del varco per una porta, poi chiuso, di comunicazione col Locale 3.			
Pavimento	In marmo chiaro			
Porte	In legno e vetro, a battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituita durante le opere di ristrutturazione.			
Infissi esterni	Porta finestra in legno e vetro, a doppio battente, in buone condizioni. Oscuranti: Tapparelle in legno con avvolgibile manuale in condizioni mediocri.			
MISURAZIONI				
Altezza	Misure	m²		
3,014 m	3,5 x 4,5 m	16		
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		

Illuminazione	SI	Manca lampadario, presente solo filo e lampadina a tetto
Riscaldamento	NO	Predisposizione per climatizzatori/pompe di calore
Idraulico	NO	
Telefonico	NO	
Televisivo	SI	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	SI	Pavimento in marmo
Annotazioni generali		

Locale 3	UTILIZZO: Camera da letto singola			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				
Soffitto	Recentemente imbiancato. Tuttavia è presente una cornice che appare risalente a quando il Locale era unito al Locale 3, e che non segue il perimetro dell'attuale divisione interna. Quindi necessiterebbe d in un intervento di omologazione alla nuova disposizione.			
Pareti	Recentemente imbiancate. La parete divisoria col Locale 2 appare realizzata in cartongesso e presenta traccia del varco per una porta, poi chiuso, di comunicazione co Locale 2.			
Pavimento	In marmo chiaro			



Porte	In legno e vetro, a battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituita durante le opere di ristrutturazione.	
Infissi esterni	Porta finestra in legno e vetro, a doppio battente, in buone condizioni. Oscuranti: Tapparelle in legno con avvolgibile manuale in condizioni mediocri.	
MISURAZIONI		
Altezza	Misure	m²
3,014 m	3,8 x 4,5 m	17
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	SI	Lampadario a tetto
Riscaldamento	NO	Predisposizione per climatizzatori/pompe di calore
Idraulico	NO	
Telefonico	NO	
Televisivo	NO	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	SI	Pavimento in marmo
Annotationi generali		

Locale 4	UTILIZZO: Soggiorno			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				
Soffitto	Di recente ristrutturazione, realizzato un controsoffitto in cartongesso come alloggiamento per l'illuminazione tramite faretti			
Pareti	Recentemente tinteggiate, color beige			
Pavimento	Mattonelle color beige			
Porte	In legno e vetro, a battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituita durante le opere di ristrutturazione. Manca la porta scorrevole di collegamento col Locale 5 nonostante sia rimasta la cornice			
Infissi esterni	Non presenti collegamenti con l'esterno			
MISURAZIONI				
Altezza	Misure		m²	
2,835 m	4,7 x 3,6 m		17	
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	SI	Faretti a tetto, incassati in controsoffitto		
Riscaldamento	NO			
Idraulico	NO			

Telefonico	NO	
Televisivo	SI	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	NO	

Annotazioni generali:

- È stata realizzata una finestra interna, nella parete Est, che lo collega al Locale 5. La finestra si trova a 0,95 m da terra, ha altezza 1,119 m e larghezza 0,759 m; si trova adiacente alla parete Sud del Locale.

Locale 5	UTILIZZO: Cucina			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				
Soffitto	Recentemente ritinteggiato. L'altezza del locale non è omogenea in ragione degli interventi di ristrutturazione compiuti. Lo spazio corrispondente al locale denominato "Cucina" (Allegato 6), presenta altezza 3,037 m; Lo spazio corrispondente al resto del locale ha altezza 2,837 m poiché è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso.			
Pareti	Recentemente tinteggiate, color bianco le pareti e color beige la struttura composta da travi e pilastri			
Pavimento	Mattonelle color beige			



Porte	Sono presenti i varchi di collegamento col Locale 1 e il Locale 4, le porte (una a battente, una scorrevole) sono state tolte pur essendo ancora presenti le cornici delle stesse.	
Infissi esterni	<p>Sulla parete Est: una porta finestra in legno e vetro, a doppio battente, e una finestra in legno e vetro a battente singolo, entrambe in buone condizioni.</p> <p>Oscuranti: Tapparelle in legno con avvolgibile manuale in condizioni mediocri.</p> <p>Sulla parte Sud: Finestra ad ante scorrevoli, in PVC bianco, priva di sistema oscurante fisso.</p> <p>Su tutti gli infissi che servono il Locale sono state collocate zanzariere fisse.</p>	
MISURAZIONI		
Altezza	Misure	m²
2,827 m	5,6 x 3,1 m	25
3,037 m	2,8 x 2,4 m	
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	SI	In parte a soffitto e in parte a faretti incassati nel controsoffitto. È presente luce di emergenza incassata al di sopra della porta che dà accesso al Locale 6.
Riscaldamento	NO	Predisposizione per climatizzatori/pompe di calore
Idraulico	SI	Lavandino nella zona cucina

Telefonico	NO	
Televisivo	NO	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	NO	
Annotazioni generali:		
<ul style="list-style-type: none"> • Si tratta del locale più spazioso dell'immobile insieme al corridoio (Locale 1) 		

Locale 6	UTILIZZO: Ripostiglio-Lavanderia			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona	<input type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				
Soffitto	Imbiancato di recente. Sono presenti lievi tracce di umidità a soffitto.			
Pareti	Imbiancate di recente			
Pavimento	Mattonelle beige			
Porte	In legno e vetro, a battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituita durante le opere di ristrutturazione.			
Infissi esterni	Non sono presenti collegamenti con l'esterno			
MISURAZIONI				

Altezza	Misure	m²
3,039 m	2,9 x 1,7 m	5

IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO

TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	SI	Appliche sulla parete Nord
Riscaldamento	NO	
Idraulico	SI	È presente un lavandino sulla parete Est
Telefonico	NO	
Televisivo	NO	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	NO	

Annotazioni generali:

- È presente una mensola in muratura, sulla parete Est e di larghezza pari alla stessa, posta a 1,978 m di altezza.
- Lungo tutta la parete Est e per 0,6 m oltre l'angolo con la parete Sud, corre una copertura in **plastrelle grigie fino all'altezza da terra di 1,423 m.**

Locale 7	UTILIZZO: Bagno			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				

Soffitto	Di recente ristrutturazione, realizzato un controsoffitto in cartongesso come alloggiamento per l'illuminazione tramite faretti.	
Pareti	Imbiancate di recente. Su tutta la parete Sud, fino all'altezza di 2,041 m e per 0,3 m oltre l'angolo con la parete Ovest, corrono delle piastrelle blu. Lungo il resto della parete Ovest, fino al box doccia, corrono delle piastrelle bianche fino all'altezza di 1,520 m. Nell'angolo Nord-Ovest, dove è presente il box doccia, corrono piastrelle azzurre fino all'altezza di 2,041 m.	
Pavimento	Mattonelle scure	
Porte	In legno e vetro, a battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituita durante le opere di ristrutturazione.	
Infissi esterni	Sulla parete Est, finestra in legno e vetro, a battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituita durante le opere di ristrutturazione. Oscuranti: Tapparelle in legno con avvolgibile manuale in condizioni mediocri.	
MISURAZIONI		
Altezza	Misure	m²
2,707 m	1,9 x 3,0 m	6
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	SI	Faretti incassati nel controsoffitto in cartongesso
Riscaldamento	NO	Predisposizione per termo-ventilatore a parete
Idraulico	SI	Lavandino, box doccia, bidet, water con cassetta esterna
Telefonico	NO	
Televisivo	NO	
Citofonico	NO	

Antifurto	NO	
Elementi di pregio	NO	
Annotazioni generali		

Locale 8	UTILIZZO: Camera da Letto			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				
Soffitto	Imbiancato, di recente ristrutturazione			
Pareti	Imbiancate di recente. La parete Est è tinteggiata con tonalità azzurre.			
Pavimento	Marmo chiaro			
Porte	In legno e vetro, a battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituita durante le opere di ristrutturazione.			
Infissi esterni	Sulla parete Sud, porta finestra in legno e vetro, a doppio battente, in buono stato di conservazione per quanto non sostituita durante le opere di ristrutturazione. Oscuranti: Tapparelle in legno con avvolgibile manuale in condizioni mediocri.			
MISURAZIONI				
Altezza	Misure		m ²	
2,948 m	4,8 x 4,5 m		21	
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	NO	Presenti solo Abat-Jour collegate alle prese di corrente. Non è presente lampadario e non sono visibili cavi elettrici per illuminazione a tetto		

Riscaldamento	NO	Predisposizione climatizzatori/pompe di calore
Idrraulico	NO	
Telefonico	NO	
Televisivo	NO	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	SI	Pavimento in marmo

Annotazioni generali:

- Si tratta della camera da letto più spaziosa dell'immobile, nonché del secondo locale più spazioso
- Manca illuminazione fissa, sia a tetto che a parete, per scelta della proprietà

Locale 9	UTILIZZO: Lavanderia			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				
Soffitto	Di recente ristrutturazione, imbiancato			
Pareti	Imbiancate di recente. Su tutte le pareti, fino all'altezza di 1,601 m , corrono delle piastrelle rosacee.			
Pavimento	Mattonelle scure			
Porte	Non presenti			
Infissi esterni	Porta finestra a doppio battente, in PVC bianco, oscurata, che figura come unico accesso al locale.			
MISURAZIONI				

Altezza	Misure	m ²
3,081 m	1,2 x 0,7 m	1
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	SI	Appliche sulla parete Nord
Riscaldamento	NO	
Idraulico	SI	Lavandino sulla parete Ovest
Telefonico	NO	
Televisivo	NO	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	NO	
Annotazioni generali:		
<ul style="list-style-type: none"> • Si trova in questo locale il generatore impiegato per la produzione di acqua calda sanitaria. 		

Dettaglio esterno appartamento: La condizione generale degli spazi esterni dell'appartamento appare congruente con la già esposta condizione generale esterna del condominio. Nel particolare, con riferimento ai locali così nominati **nell'Allegato 20**, si riporta quanto periziato:

Legenda
Fatiscente: Struttura e finiture da ristrutturare
Mediocre: Finiture da ristrutturare
Discreta: Necessita interventi di ristrutturazione minori
Buona: Finiture con imperfezioni minori
Ottima: Locale appena ultimato o ristrutturato

Locale 11	UTILIZZO: Balcone (affaccio su via Villa Glori)		
CONDIZIONE GLOBALE			
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input checked="" type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona
DESCRIZIONE			
Tetto	Tracce di umidità		
Prospetto	Tracce di umidità sull'intonaco della facciata come lungo i frontali e le coperture dei balconi. I parapetti del balcone, in ferro laccato bianco, mostrano plurime zone scrostate e arrugginite.		
Pavimento	Mattonelle		
Porte	Non previsti infissi interni		
Infissi esterni	Due porte finestra in legno e vetro, a due battenti, in buone condizioni. Oscuranti: Tapparelle in legno con avvolgibile manuale in condizioni mediocri.		
MISURAZIONI			
Altezza	Lato 1	m²	
3,01 m	7,0 x 1,0 m	7	
IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	NO	Non è presente luce esterna, è tuttavia presente illuminazione stradale	
Riscaldamento	NO		
Idraulico	NO		
Telefonico	NO		



Televisivo	NO	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	NO	
Annotazioni generali:		

Locale 10	UTILIZZO: Balcone (affaccio su cortile interno)			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima
DESCRIZIONE				
Tetto	Di recente ristrutturazione e intonacatura			
Prospetto	Di recente ristrutturazione e intonacatura			
Pavimento	Di recente ristrutturazione e posa mattonelle nuove di colore scuro			
Porte	Porta di accesso a due battenti al Locale 9, realizzata in PVC bianco con vetrate bianche, oscuranti esterno e interno			
Infissi esterni	<p>Due porte finestra in legno e vetro, a due battenti, in buone condizioni. Due finestre a battente, in legno e vetro, in buone condizioni. Tutte con oscuranti: Tapparelle in legno con avvolgibile manuale in condizioni mediocri.</p> <p>Porta finestra a doppio battente, in PVC bianco, oscurata.</p> <p>Finestra ad ante scorrevoli, in PVC bianco, priva di sistema oscurante fisso. Tutti gli infissi che danno accesso al Locale 5 sono dotati di zanzariere fisse</p>			
MISURAZIONI				

Altezza	Lato 1	m²
3,01 m	2,7 x 3,0 m	15
	5 x 1,4 m	

IMPIANTI ED ELEMENTI DI PREGIO

TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	Si	Sono presenti due punti luce: il primo in corrispondenza della finestra sulla parete Sud del Locale 5; il secondo al di sopra della porta che dà accesso al Locale 9.
Riscaldamento	NO	
Idraulico	NO	
Telefonico	NO	
Televisivo	NO	
Citofonico	NO	
Antifurto	NO	
Elementi di pregio	NO	

Annotazioni generali:

- Una tenda avvolgibile della lunghezza di circa 1,60 m è stata installata, sul balcone soprastante, in corrispondenza dello spazio su cui affacciano le esposizioni del Locale 5.
- Al di sotto della finestra corrispondente al Locale 7, è presente lo spazio destinato al **posizionamento delle bombole del gas che alimentano l'impianto di riscaldamento (solo acqua calda sanitaria).**

- Il balcone è delimitato sul lato che affaccia sul cortile interno da un parapetto in ferro battuto rifinito, che risulta essere di recente fattura e installazione, oltre che in ottima conservazione

- **Impianti appartamento**

- **Impianto termico:** L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato ma ha, nelle tre stanze da letto e nella cucina, predisposizione per l'utilizzo di climatizzatori/pompe di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno alimentato a Gas GPL in bombola, non essendo il condominio allacciato alla rete del gas di città. Il generatore si trova all'interno del Locale 9.

- **Impianto elettrico:** Pur non essendo stato prodotto schema elettrico, al momento del sopralluogo, l'impianto elettrico appare di recente ammodernamento, prevede interruttori magnetotermici differenziali e luci di emergenza a parete.

- **Impianto idrico:** Funzionante, acqua calda/fredda.

- **Impianto Antifurto:** Non presente

- **Altri impianti:**

L'impianto televisivo: Presente nel Locale 2 e nel Locale 4.

L'impianto telefonico: Non presente

L'impianto citofonico: Presente nel Locale 1, permette l'apertura del cancello che dal civico 110 di via Villa Glori dà accesso al cortile interno.

Costi di messa a norma impianti appartamento: Non risultano necessari, per quanto riguarda gli impianti, interventi di messa a norma.

Dettaglio Interno Condominio: La scala comune, che collega i pianerottoli dello stabile, si trova in ottime condizioni di conservazione. È presente illuminazione per ogni pianerottolo. Appare

essere stata oggetto, come tutti i locali esterni che affacciano sul cortile interno, di opere di ristrutturazione recente che tuttavia hanno rispettato lo stile tipico degli anni in cui il fabbricato è **stato costruito: inizio anni '80.**

Dettaglio esterno condominio: L'esterno della palazzina condominiale di via Villa Glori 110 appare in condizioni disomogenee, al momento del sopralluogo. Il prospetto su via Villa Glori si **mostra discreto, con tracce di umidità sull'intonaco della facciata come lungo i frontali** e le coperture dei balconi. I parapetti di ferro laccato bianco dei tre balconi che affacciano su via Villa Glori mostrano plurime zone scrostate e arrugginite. Le condizioni delle pareti esterne prospicienti il cortile interno, invece, - così come le condizioni dei balconi - appaiono ottime, di recente ristrutturazione (2014).

Il portone di ingresso del civico 110 appare di **recente installazione, rispetto all'anno di** costruzione dello stabile. È realizzato in metallo e vetro. Il viottolo che dal civico 110 dà accesso alle due scale che servono i due edifici condominiali, è piastrellato.

Sintesi elementi favorevoli

A fronte degli argomenti trattati, **l'appartamento risulta di particolare interesse per i seguenti** motivi:

- Recente ristrutturazione (2014) interni ed esterno lato cortile interno
- **Accesso alla scala che porta all'appartamento non su piano strada**
- Tripla esposizione con sei locali forniti di accesso diretto alla luce solare
- Doppio balcone
- Quattro locali con accesso a un balcone mediante porta finestra a doppio battente
- Condizione infissi esterni buona
- Vicinanza e accessibilità alle principali vie di mobilità interne della città di Catania
- Vicinanza ad aree attrezzate per svago e tempo libero e sport
- Vicinanza a zona balneare

- Possibilità di parcheggio pubblico gratuito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sintesi elementi sfavorevoli

A fronte degli argomenti trattati, gli aspetti **svantaggiosi legati all'appartamento sono:**

- Unico bagno
- Mancanza ascensore
- Mancanza allaccio al gas di città
- Variazioni agli spazi interni da sanare
- Assenza di parcheggio privato o comune condominiale
- Spazi verdi limitati nel quartiere
- Livelli di inquinamento acustico medi
- Contesto ambientale e paesaggistico del quartiere, mediocre

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

s) VALORE DI STIMA

Considerato il lotto indiviso, il valore stimato è il seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore nel libero mercato: € 166.000,00

Valore nell'ambito delle vendite con assenza di garanzia da vizi: € 141.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la stima del più probabile valore di mercato sono state utilizzate due metodologie:

- **Valori comparabili**

Dal 2020 al momento della perizia, per immobili aventi caratteristiche similari per accatastamento (A/3, abitazione di tipo economico) e tipologia (appartamenti in condominio), oltre che ubicazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

quanto più prossima all'appartamento periziato (via Villa Glori – via Mentana), sono stati registrati quattro atti di compravendita che sono stati ritenuti idonei per la stima mediante comparabili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



(Tabella 1). La dimensione campionaria a disposizione è considerata sufficiente per procedere alla stima del più probabile valore dell'immobile sul mercato.

Tabella 1 - Analisi comparabili

	Data	Indirizzo	Piano	Cat	Vani	Mq	Prezzo	Vendita	Prezzo mq
1	11-dic-20	Via Villa Glori 118	T	A/3	4.5	97	83000	1000/1000	855.6701
2	07-ott-21	Via Villa Glori 71/a	3	A/3	5.5	109	100000	1000/1000	917.43119
3	22-mar-22	Via Mentana 4	T	C/6	1	11	8000	1000/1000	727.27273
4	31-mag-22	Via Villa Glori 114	1	A/3	4.5	85	109400	1000/1000	1105.0505
			T	C/6	1	14			
5	28-lug-22	Via Villa Glori 71/a	4	A/3	6	115	115000	1000/1000	905.51181
		Via Mentana 4/a	T	C/6	1	12			

Dei quattro atti analizzati, due (comparabili 4-5) comprendono **oltre che l'appartamento una unità immobiliare del tipo garage (C/6)**. Pertanto, al fine di estrapolare da questi il valore €/m² del solo appartamento, è stato necessario prendere in considerazione un ulteriore atto (comparabile 3), **riguardante solamente un'unità immobiliare del tipo garage (C/6)**. Da quest'ultimo si è ricavato il prezzo al m² del garage, poi scomputato dai succitati comparabili con annesso garage. In tal modo è stato possibile utilizzare i valori di tutti e quattro i comparabili (1-2-4-5) per ricavare il valore medio del prezzo al m². Ciò è stato possibile adottando il calcolo della media aritmetica, che ha dato risultato pari a: **966,12 €/m²**.

Da ciò ne deriva il più probabile valore in libero mercato, calcolato moltiplicando il prezzo al m² per i 145m² dell'appartamento perilato; **avente come risultato: € 140.000,00**

L'analisi planimetrica dei quattro immobili ritenuti comparabili ha portato alle seguenti considerazioni in relazione alle correzioni da apportare alla stima del più probabile valore sul mercato:

- Tre dei quattro comparabili sono posti a un livello differente dal piano terra, essendo uno solo di questi dotato di ascensore e trattandosi di immobili tutti accatastati come "economici", si ritiene che il valore calcolato per l'immobile periziato sia già comprensivo della decurtazione, altrimenti da considerare, attinente alla mancanza di ascensore per il raggiungimento del pianerottolo d'ingresso.

- L'immobile periziato è il solo ad avere tre esposizioni, tra i comparabili analizzati. Tuttavia la disposizione e l'estensione dei balconi e degli spazi esterni dei comparabili si stima assorba questa differenza.

L'immobile periziato presenta elementi di pregio quali pavimenti in marmo chiaro. Inoltre è stato soggetto, nel 2014, a interventi di ristrutturazione (fatta eccezione per il prospetto esterno che affaccia su via Villa Glori) che lo posizionano al di sopra degli standard attesi per un'abitazione A/3 di tipo economico – definite normativamente "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili" - e che grazie a interventi di manutenzione ordinaria sono stati mantenuti nel tempo.

Pur non essendo disponibili informazioni sullo stato dei locali interni ed esterni degli immobili comparabili al momento dei rispettivi atti di compravendita, appare tuttavia prudentiale correggere al rialzo la stima del più probabile valore sul mercato così ottenuta.

Utilizzando come riferimento i dati pubblicati da "Il Sole 24 ore – Real Estate" (Allegato 21) riguardo alla correzione al rialzo del più probabile valore di mercato degli immobili quando soggetti a interventi di ristrutturazione, è possibile adottare un rialzo compreso tra il 12% e il 20%. Considerando come base il valore dell'immobile finora determinato, appare prudentiale adottare, stanti le condizioni appurate durante il sopralluogo, un rialzo del 18%. Il che determina come più probabile valore in libero mercato: € 165.000,00

- **Valori OMI**

A validazione del metodo di stima primariamente considerato, è stato calcolato il più probabile **valore sul mercato dell'immobile anche in base alle risposdenze dell'osservatorio sul mercato immobiliare (OMI).**

La ricerca ha permesso di riscontrare come per immobili di categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), in stato conservativo **definito "normale", il valore tabellare di mercato oscilli tra € 700,00 ed € 1.000,00 per m² (Allegato 7).**

In relazione alle già discusse condizioni interne ed esterne **dell'immobile**, in via prudentiale, per la stima del valore al m² si è utilizzato uno scarto del 95% tra la differenza dei due valori, da sommare al minore, che porta al risultato di **€/m² 985,00**. Ciò, considerati i 145m² commerciali **dell'appartamento**, determina un più probabile prezzo di vendita sul mercato di **€ 143.000,00**.

Le condizioni interne ed esterne **dell'appartamento, riscontrate al momento del sopralluogo**, come già discusso appaiono superiori rispetto allo stato conservativo **"normale"** indicato nei valori tabellari OMI **per immobili accatastati come "Abitazioni di tipo economico"**. Appare quindi prudentiale correggere al rialzo la stima del più probabile valore sul mercato così ottenuta.

Pertanto si utilizza il medesimo criterio adottato per la stima mediante comparabile, applicando un rialzo del 18% sul valore base calcolato. Operazione che porta a un più probabile prezzo di vendita sul mercato pari a **€ 169.000,00**.

- **Conclusioni**

La differenza di **€ 4.000,00 nella stima del più probabile valore sul mercato dell'immobile, appare uno scarto accettabile per validare la congruità della stima effettuata e dei metodi utilizzati.** Pertanto, considerando i metodi parimenti efficaci nel caso di specie, al fine di determinare in maniera equa e prudentiale il più probabile valore nel mercato libero, si procede a un ulteriore **passaggio: la media aritmetica tra il valore derivante dall'analisi dei comparabili e quello derivante dalle tabelle OMI. Risultante in € 167.000,00**

A questa cifra, tuttavia, si ritiene vadano sottratte prudenzialmente le seguenti voci:

- Spese per sanabilità degli abusi: € 1.000,00

In tal modo si ottiene come risultato finale omnicomprensivo del valore più probabile nel libero mercato: € 166.000,00.

t) RIDUZIONE

Poiché il mandato del giudice chiede di calcolare una riduzione forfettaria per tenere in considerazione che la vendita forzata non offre garanzie contro i vizi, stanti le condizioni complessivamente ottime **dell'immobile, stimabile** al di sopra della media attesa per immobili con accatastamento A/3 abitazione di tipo economico, propone di utilizzare una **riduzione del 15% circa** per un valore di stima pari a: € 141.000,00.

u) VENDITA IN LOTTI

Trattasi di un unico appartamento con garage di pertinenza

v) FOTOGRAFIE ALLEGATE SEPARATAMENTE

Le fotografie sono state allegate separatamente al fine di facilitare la pubblicazione dei diversi file.

w) BENE INDIVISO

L'immobile è stato pignorato per intero e per tanto non si tratta di quota indivisa.

x) Più BENI PIGNORATI PER QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per tanto non si ritiene di dover rispondere al punto in oggetto.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Estratto per riassunto di atto di Nascita
- Allegato 2 - Certificato contestuale
- Allegato 3 - Certificato stato libero
- Allegato 4 - Visura storica per soggetto
- Allegato 5 - Visura storica per immobile
- Allegato 6 - Planimetria catastale
- Allegato 7 - Valori OMI
- Allegato 8 - Mappa acustica strategica Comune di Catania
- Allegato 9 - Richiesta accesso atti - Ricevuta PEC
- Allegato 10 - Relazione notarile integrativa
- Allegato 11 - Densità abitativa Catania
- Allegato 12 – Atto di mutuo
- Allegato 13 - Comparabile 2 – Planimetria
- Allegato 14 - Comparabile 5 – Planimetria
- Allegato 15 - Comparabile 4 - Planimetria
- Allegato 16 - Comparabile 1 – Planimetria
- Allegato 17 - Concessione edilizia
- Allegato 18 - Ispezione ipotecaria
- Allegato 19 - Verbale di sopralluogo
- Allegato 20 – Planimetria aggiornata post sopralluogo
- Allegato 21 - Articolo Sole 24 Ore
- Allegato 22 – Comunicazioni con SUE di Catania
- Allegato 23 - Fotografie immobile
- Allegato 24 - Tracciabilità comunicazione inizio attività a debitore esecutato

ASTE GIUDIZIARIE®
Catania, 14/03/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
In fede
Dott. Ing. Marco Di Mauro
DI MAURO MARCO
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Catania
Ingegnere
15.03.2024 10:46:40
GMT+01:00



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

