

# TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 538/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 538/2021 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.000,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 30/07/2024, la sottoscritta Dott. Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp\_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Vico Zammara 17, piano T-1

L'immobile oggetto di stima è sito in Catania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* angolo Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e si sviluppa sul solo piano terra. La copertura soprastante è di pertinenza dell'immobile e allo stato attuale è occupata da tre locali che si dovranno demolire per ripristinare l'originale copertura piana.

A 200m da Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'Istituto Comprensivo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trova in una zona molto servita del centro storico di Catania dove sono ammessi solo interventi di restauro, ripristino e risanamento conservativo previo benestare della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. (in zona territoriale omogenea A "Centro Storico" nel Piano Regolatore Generale vigente di Catania).

Segue una descrizione dell'immobile così come dallo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuato il 31.08.2024. Il piano terra è composto da ampio locale ingresso posto a -40cm dalla quota del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, locale letto su Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corridoio e locale bagno con finestra su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla stessa quota del locale ingresso e locale letto su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a quota -30cm rispetto alla quota del locale ingresso. Dal piano terra si accede al piano primo tramite una scala a chiocciola in ferro posizionata nel locale ingresso. Il piano primo è composto da:

- un locale cucina in muratura con copertura a una falda in legno e tegole, e porta esterna su terrazza coperta su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- un attiguo locale studio con pareti verticali in pannelli termoisolati e copertura a due falde in legno e tegole, e porta esterna su terrazza coperta che si affaccia su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- locale lavanderia-ripostiglio confinante col locale studio.

L'altezza utile media dei locali al piano terra è di 2.74m, quella dei locali al piano primo di 2,15m.

I locali del piano terra versano in un mediocre stato di conservazione, in quanto le murature perimetrali e il soffitto in vari punti presentano importanti danni da infiltrazione discendente proveniente dalle soprastanti strutture. Mentre i locali del piano primo versano in un migliore stato di conservazione. Le due terrazze coperte e il ballatoio di collegamento esterno al piano primo versano in uno mediocre stato di conservazione.

L'immobile non è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Il valore finale di stima tiene conto dei costi per rendere trasferibile l'immobile che comportano la demolizione delle opere presenti al piano primo e la conseguente messa in pristino della copertura piana del piano terra.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 31.08.2024 in presenza dell'Esecutato ed è stato redatto Verbale di Sopralluogo (Allegato 9). Si allega documentazione fotografica interna ed esterna (file .jpg da FO-1 a FO-49). Si risponde al quesito v. del mandato del G.E.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Vico Zammara 17, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.  
Si risponde al quesito e. del mandato del G.E.

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolo di provenienza è l'atto di compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato AV Compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Si risponde al quesito c. del mandato del G.E.

### CONFINI

---

L'immobile oggetto di stima confina:

- a ovest con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a nord con cortile su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a est per tutta la sua lunghezza con immobile di proprietà di terzi;
- a sud con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso Vicolo Zammara 17 (9,53mq-1,54mq)	7,99 mq	9,99 mq	1	9,99 mq	2,72 m	T
Scala in ferro in ingresso	1,54 mq	0,77 mq	1	0,77 mq	0,00 m	
Letto su Via Grassi	10,83 mq	13,55 mq	1	13,55 mq	2,76 m	T
Corridoio	1,80 mq	2,16 mq	1	2,16 mq	2,74 m	T
Bagno	2,85 mq	3,28 mq	1	3,28 mq	2,72 m	T
Letto su Vicolo Zammara	11,88 mq	14,86 mq	1	14,86 mq	2,94 m	T
Cucina piano primo (10,37mq-1,54mq)	8,83 mq	2,92 mq	1	2,92 mq	2,00 m	1
Studio piano primo	9,23 mq	3,05 mq	1	3,05 mq	2,13 m	1
Lavanderia-Ripostiglio su terrazza coperta piano primo	5,26 mq	1,74 mq	1	1,74 mq	2,19 m	1
Terrazza coperta su Via Grassi piano primo	11,45 mq	10,31 mq	1	3,44 mq	0,00 m	1
Terrazza coperta su Vicolo Zammara piano primo	7,38 mq	2,22 mq	1	2,22 mq	0,00 m	1
Ballatoio scoperto su Vicolo Zammara piano primo	4,34 mq	1,09 mq	1	1,09 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie convenzionale del piano terra 44,23mq, superficie convenzionale coperta del piano primo 7,70mq, superficie utile terrazze coperte e ballatoio scoperto 23,18mq (superficie convenzionale terrazze coperte e ballatoio 6,74mq).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1992 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 3033, Sub. 12 Categoria A5 Cl.7, Cons. 1,5 Piano T
Dal 12/10/1992 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 3033, Sub. 11 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 Piano T
Dal 12/12/2006 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 3033, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 14/12/2006 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 3033, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 18/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 3033, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 3033, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 162,68 Piano T

La cronistoria catastale si può anche evincere dalla visura storica allegata:

Allegato VIS-Visura Storica CF CT Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	3033	26	1	A4	6	3,5	62 mq	162,68 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'Esperto Stimatore ha riscontrato che non vi è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale. Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.

Allegato VIS-Visura Storica CF Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nella planimetria catastale è rappresentato il solo piano terra. L'Esperto Stimatore ha appurato la presenza di un piano primo che occupa parte dell'impronta in pianta del piano terra cui si accede da scala a chiocciola in ferro posizionata nel locale ingresso. Il piano primo è composto da:

- un locale cucina con pareti perimetrali in muratura e copertura a una falda in legno e tegole, con porta esterna su terrazza coperta su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- un attiguo locale studio con pareti perimetrali in pannelli termoisolati e copertura a due falde in legno e tegole, con porta esterna su terrazza coperta che si affaccia su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- dalla terrazza coperta che si affaccia su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si accede inoltre tramite porta esterna a un locale lavanderia-ripostiglio confinante col locale studio.

L'Esperto Stimatore in risposta al quesito g. del mandato del G.E. ritiene di non dover provvedere alla redazione/correzione della planimetria in quanto i locali sopramenzionati rappresentano immobili abusivi senza possibilità di sanatoria. Si risponde al quesito g. del mandato del G.E.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti Parti Comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'Esperto Stimatore ha verificato che l'immobile oggetto di stima non è gravato da censo, livello o uso civico. Si risponde al quesito o. del mandato del G.E.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### PIANO TERRA.

La quota di calpestio dei locali ingresso, letto su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corridoio e bagno si trova a una -40cm dalla quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a +40cm dalla quota stradale di via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Questi locali hanno altezza utile pari a 2,74m.

La quota di calpestio del locale letto su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trova a -30cm rispetto alla quota del corridoio. Questo locale ha un'altezza utile di 2,94m.

Il locale bagno presenta WC, lavabo, bidet e piatto doccia con pavimentazione, rivestimenti e sanitari di recente realizzazione. In tale locale è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione dell'acqua calda.

### PIANO PRIMO.

E' costituito da un locale in muratura con tetto a una falda che ha struttura in legno e manto di copertura in coppi. Questo locale, destinato a cucina, è collegato tramite porta esterna in alluminio a una terrazza coperta che si affaccia su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La terrazza è pavimentata e presenta ringhiera in ferro e muratura protetta da scossalina metallica.

Da questa terrazza si può accedere tramite stretto ballatoio scoperto, che si affaccia su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad una seconda terrazza coperta che si affaccia su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che ha le stesse caratteristiche costruttive della prima.



E' inoltre presente un secondo corpo di fabbrica realizzato in aderenza al primo con pareti verticali termoisolanti e copertura a due falde in legno e manto di copertura in coppi che è comunicante col primo locale e dotato di porta esterna di accesso alla terrazza coperta su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La copertura è dotata di sistema di allontanamento delle acque piovane con grondaie e pluviali che conferiscono su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia.

E' presente un contatore elettrico al piano terra cui è collegato anche l'impianto elettrico del piano primo.

Sull'impianto idrico. L'immobile oggetto di stima non ha un proprio contatore dell'acqua in quanto questo è comune a tutto lo stabile ricadente nella particella catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'Esecutato contribuisce economicamente al pagamento della fattura intestata ad altro utente. L'acqua potabile viene erogata da condotta di distribuzione posizionata sul terrazzo al piano primo lato nord e proveniente da adiacente fabbricato di terzi (ricadente nella particella catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Si risponde al quesito r. del mandato del G.E.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'Esecutato e dal suo nucleo familiare.  
Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.





PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1992 al 14/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ernesto Vacirca	12/10/1992	50798	8971
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Catania	05/11/1992	42154	30511
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/12/2006 al 18/10/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Daniela Corsaro	14/12/2006	51286	12589
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Catania	18/12/2006	81395	47342
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Reina	18/10/2007	36141	19159
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Catania	20/10/2007	70515	41082
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Catania	19/10/2007	23191			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Esperto Stimatore ha potuto verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e ha prodotto gli atti di trasferimento:

Allegato AV Compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Allegato AV Compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Allegato AV Compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc ##8971#

Allegato 15 Elenco Note per Immobile Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si risponde al quesito d. del mandato del G.E.

Segnala inoltre di aver allegato anche atto di precisazione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Allegato 6 Atto del 21.05.2008 Precisazione Dati Catastali Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 20/10/2007  
Reg. gen. 70516 - Reg. part. 19110  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio Reina Giuseppe  
Data: 18/10/2007  
N° repertorio: 36142  
N° raccolta: 19160

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Catania il 17/01/2022  
Reg. gen. 1618 - Reg. part. 1268  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

L'Esperto Stimatore ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Ha inoltre verificato che vi è corrispondenza tra quanto riportato nell'atto di pignoramento e la relativa nota.

Si risponde ai quesiti b. e f. del mandato del G.E.

Si allegano Elenco Note per immobile estratto presso l'Agenzia delle Entrate e Iscrizione Ipoteca Volontaria:

Allegato 15 Elenco Note per Immobile Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Allegato 16 Iscrizione Ipoteca Volontaria del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reg gen \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reg part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ha inoltre estratto l'elenco delle formalità in capo ai Sub 11 e Sub 12 da cui ha avuto origine il Sub 26 oggetto di stima e ha verificato che non vi erano formalità pregiudizievoli gravanti su tali immobili.

Allegato 17 Elenco Note per Immobile Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Allegato 18 Elenco Note per Immobile Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Gli atti di provenienza riportavano comunque l'assenza di formalità gravanti sui due subalterni.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima non è conforme sotto il profilo urbanistico per la presenza dei locali posti al piano primo, che ne aumentano superficie utile e volume. Nella sezione Stima / Formazione Lotti Paragrafo Deprezamenti l'Esperto ha quantificato gli oneri necessari alla loro demolizione e alla messa in pristino della copertura del piano terra.

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona territoriale omogenea A "Centro Storico" nel PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69. L'art. 10 delle Norme di Attuazione, che si riporta di seguito, indica gli interventi consentiti in tale zona:

*"... In detta zona sono ammessi solo gli interventi di restauro, di ripristino, di risanamento conservativo, i quali dovranno essere attuati, secondo comprensori determinati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, nel limite minimo di un intero isolato, nei quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie.*

*Detti comprensori saranno individuati in sede di redazione dei piani particolareggiati esecutivi di risanamento conservativo, intesi a conservare non solo i monumenti, ma le caratteristiche ambientali ed il quadro urbano, ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni.*

*Tali piani debbono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque nere.*

*I privati singolarmente o riuniti in Consorzio anche mediante la costituzione di un comparto, ai sensi dell'art. 23 della legge 17 Agosto 1942, sempre nel rispetto dei criteri informativi enunciati, potranno proporre analoghi progetti di risanamento, restauro e ripristino nell'ambito minimo di un isolato o per parti organiche di isolato, secondo il giudizio del Comune sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.*

*Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di normale manutenzione. ..."*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio in quanto le opere presenti al piano primo non sono in alcun modo sanabili ai sensi dell'art 36 del DPR 380.01:

- il locale cucina era esistente nel maggio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che certamente dal settembre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al maggio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il piano terra dell'immobile oggetto di stima aveva copertura piana a terrazza (fonte google earth);

- i locali studio e lavanderia-ripostiglio sono stati realizzati dall'Esecutato dopo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come dichiarato dallo stesso in sede di operazioni peritali.

Per queste opere sarà necessario procedere con la riduzione in pristino della copertura del piano terra attraverso la demolizione e dismissione dei locali posti sopra tale copertura.

Nella sezione Stima / Formazione Lotti Paragrafo Deprezamenti l'Esperto ha indicato i costi per l'ottenimento del titolo autorizzativo: Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in Sanatoria (o tardiva) a cura di tecnico abilitato e relativa sanzione amministrativa (ex art 37 c. 5 DPR 380.01). Si risponde ai quesiti i. e l. del mandato del G.E.

Il piano terra dell'immobile oggetto di stima è stato realizzato prima del 01.09.1967, come si evince dagli atti di trasferimento e senza alcun titolo autorizzativo.

Con contratto di compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trasferivano i locali del piano terra e l'area libera soprastante, di cui al Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al Sub\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, poi soppressi in data 12.12.2006 e fusi nel Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Segue il testo integrale del contratto:

"Fabbricato di vecchissima costruzione, con soprastante area libera, sito in Catania compreso tra le vie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, .... particelle:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ...
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ...
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ... \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* P.T. Cat. A/5, classe 6 vani 1 rendita £ 62.000
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ... \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* P.T. Cat. A/5, classe 7 vani 1,5 rendita £ 109.500
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ...

.."

Con gli atti di compravendita successivi si trasferiva il Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza fare menzione dell'area libera soprastante. Testo integrale della compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

"... appartamento a piano terra, avente accesso dal civico numero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del detto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composto di tre vani e mezzo catastali confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, con altro immobile di proprietà di parte venditrice e con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

Detta unità immobiliare risulta così censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania :

- foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* piano T categoria A4 cl. 6 vani 3,5 R.C. Euro 162,68

#### Art. 2 PRECISAZIONI ED ESCLUSIONI.

Quanto oggetto della superiore vendita viene trasmesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, e con la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile e con tutti i diritti ed obblighi nascenti dai titoli di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere. ..."

Testo della compravendita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: "... unità immobiliare in Catania, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al piano terra di tre virgola cinque vani catastali confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, cn \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, risultante nel Catasto Fabbricati foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* categ A4 classe 6 vani 3,5 R.C. euro 162,68.

#### Art 2

Fa parte di quanto compravenduto la quota pro rata dei beni condominiali comuni e ogni diritto accessorio, pertinenza e dipendenza, così come risultanti dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di provenienza citato..."

Si risponde al quesito j. del mandato del Giudice.

Infine, considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica. Si risponde al quesito h. del mandato del G.E.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali. L'Esperto ha appurato l'esistenza di un vincolo che resterà a carico dell'acquirente legato alla utenza dell'acqua. Come descritto anche nella sezione Caratteristiche Costruttive

Prevalenti del presente Rapporto di Valutazione, l'immobile oggetto di stima non ha un proprio contatore dell'acqua in quanto questo è comune a tutto lo stabile ricadente nella particella catastale 3303. L'Esecutato contribuisce economicamente al pagamento della fattura intestata ad altro utente. L'acqua potabile viene erogata da condotta di distribuzione posizionata sul terrazzo al piano primo lato nord e proveniente, come detto, da adiacente fabbricato di terzi. Si risponde al quesito m. del mandato del G.E.

L'Esperto Stimatore ha appurato che non vi sono formalità, vincoli o oneri che dovranno essere cancellati o che risulteranno comunque inopponibili all'acquirente. Si risponde al quesito n. del mandato del G.E.

Riguardo al quesito p. del mandato del G.E., l'Esperto Stimatore comunica che ha verificato che non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, come ha evinto dall'Elenco Note per immobile estratto in Conservatoria (Allegato 15 al presente Rapporto di Valutazione). Si risponde al quesito p. del mandato del G.E.





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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Vico Zammara 17, piano T-1  
L'immobile oggetto di stima è sito in Catania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* angolo Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e si sviluppa sul solo piano terra. La copertura soprastante è di pertinenza dell'immobile e allo stato attuale è occupata da tre locali che si dovranno demolire per ripristinare l'originale copertura piana. A 200m da Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'Istituto Comprensivo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trova in una zona molto servita del centro storico di Catania dove sono ammessi solo interventi di restauro, ripristino e risanamento conservativo previo benestare della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. (in zona territoriale omogenea A "Centro Storico" nel Piano Regolatore Generale vigente di Catania). Segue una descrizione dell'immobile così come dallo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuato il 31.08.2024. Il piano terra è composto da ampio locale ingresso posto a -40cm dalla quota del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, locale letto su Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corridoio e locale bagno con finestra su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla stessa quota del locale ingresso e locale letto su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a quota -30cm rispetto alla quota del locale ingresso. Dal piano terra si accede al piano primo tramite una scala a chiocciola in ferro posizionata nel locale ingresso. Il piano primo è composto da: - un locale cucina in muratura con copertura a una falda in legno e tegole, e porta esterna su terrazza coperta su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; - un attiguo locale studio con pareti verticali in pannelli termoisolati e copertura a due falde in legno e tegole, e porta esterna su terrazza coperta che si affaccia su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; - locale lavanderia-ripostiglio confinante col locale studio. L'altezza utile media dei locali al piano terra è di 2.74m, quella dei locali al piano primo di 2,15m. I locali del piano terra versano in un mediocre stato di conservazione, in quanto le murature perimetrali e il soffitto in vari punti presentano importanti danni da infiltrazione discendente proveniente dalle soprastanti strutture. Mentre i locali del piano primo versano in un migliore stato di conservazione. Le due terrazze coperte e il ballatoio di collegamento esterno al piano primo versano in uno mediocre stato di conservazione. L'immobile non è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Il valore finale di stima tiene conto dei costi per rendere trasferibile l'immobile che comportano la demolizione delle opere presenti al piano primo e la conseguente messa in pristino della copertura piana del piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 3033, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 38.000,00

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata condotta col **metodo del confronto** (MCA Market Comparison Approach). L'Esperto accedendo attraverso il portale stimatrixcity.it ha condotto la ricerca dello stock immobiliare ricadente nel foglio catastale 69 di Catania circa di immobili aventi categoria A/4 luglio 2023-settembre 2024.

E ha individuato due immobili compravenduti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima con caratteristiche estrinseche simili (consistenza e rendita catastale, oltre che come detto categoria catastale). Tali immobili sono stati considerati comparabili, utili alla determinazione del valore:

**COMPARABILE A)** appartamento al piano 1° Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, consistenza 65 mq, escluso aree scoperte 64 mq, classe 6, r.c. € 139,44, compravenduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*1948\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*1621\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*45.000##;

L'atto contiene la planimetria dell'immobile.



**COMPARABILE B)** appartamento al piano terra con soppalco Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, consistenza 60 mq, classe 4, r.c. 119,30, compravenduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* racc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prezzo € \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Poiché l'atto non contiene la planimetria dell'immobile, l'Esperto ha estratto la planimetria dall'Agenzia delle Entrate.

Allegato 12: Comparabile A Atto del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p 1° Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (contiene la planimetria)

Allegato 13: Comparabile B Atto del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Fg \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Part \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sub \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p T Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Allegato 13.1: Planimetria Comparabile B

Di seguito la procedura, secondo il metodo IVS del MCA, che ha portato alla determinazione del valore.

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

Prezzo caratteristiche	1.Tabella dati		subject
	Compravendite		
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	45'000,00	37'500,00	
dati DAT (mesi)	12	3	
superficie SUP (mq)	64,00	60,00	52,31
Balconi BAL (mq)	4,00	0,00	4,35
Terrazza coperta TER COP (mq)	0,00	0,00	18,84
Terrazza (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici GIARDINO/CORTE ESTERNA (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	4	4
Stato manut int. STMi (n)	3	3	3
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	0

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

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

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

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

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

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

L'Esperto reputa 4 (Buono) lo stato di manutenzione esterno e 3 (Sufficiente) quello interno del Subject, 4 (Buono) lo stato di manutenzione esterno e 3 (Sufficiente) quello interno del Comparabile A, 3 (Sufficiente) gli stati di manutenzione interna ed estera del Comparabile B, non potendo effettuare un

sopralluogo per verificare le condizioni di manutenzione interna di tali due immobili.

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

Non avendo potuto effettuare il sopralluogo per verificare le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento e degli impianti, per tutti e tre gli immobili comparabili l'Esperto non tiene conto di eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici (idrico-sanitario ed elettrico).

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

Segue tabella di sintesi degli Indici Mercantili:

2. Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,041897
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER COP)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(GIARDINO/CORTE ESTERNA)/p(SUP)	0,180
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	0,000

Il valore 0,041897 relativo al campo p(DAT)/PRZ(annuale) preso a riferimento è stato calcolato a partire dal saggio lordo di capitalizzazione determinato col metodo della ricerca remota. L'Esperto ha rilevato il segmento di mercato costituito da immobili con destinazione Residenziale Abitazioni di tipo economico in stato NORMALE della zona in cui ricade il Subject (Zona B8 Centrale: S. Cristofaro) e una zona limitrofa (zona B1 Centrale: Antico Corso) e calcolato il rapporto tra la sommatoria dei canoni di affitto e la sommatoria dei prezzi unitari:

-Zona B8 (Centrale: Castello Ursino, S. Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito, Presidio Ospedaliero Vitt. Emanuele): valore unitario min 650 €/mq max 970 €/mq, canoni min 2,4 €/mq/mese max 3,6 €/mq/mese

-Zona B1 (Centrale: Teatro Massimo, Civita, Antico Corso, Duomo, Sangiuliano, Alcalà, Dusmet, Porto, Università P.zza Dante, Etna, Garibaldi): valore unitario min 900 €/mq max 1.350 €/mq, canoni min 3 €/mq/mese max 4,50 €/mq/mese

Tale rapporto  $(3,6*12+4,5*12)/(970+1.350)$  è pari a 4,1897%.

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	
PRZ (euro)	45'000,00	37'500,00	
DAT (euro)	-1'885,37	-392,78	
SUP (euro)	-7'306,25	-4'806,25	
BAL (euro)	54,69	679,69	
TER COP (euro)	3'532,50	3'532,50	
TER (euro)	0,00	0,00	
BOX (euro)	0,00	0,00	
GIARDINO/CORTE ESTERNA (euro)	0,00	0,00	
SUE (euro)	0,00	0,00	
SER (euro)	0,00	0,00	
RIA (euro)	0,00	0,00	
RIC (euro)	0,00	0,00	
ELE (euro)	0,00	0,00	
CON (euro)	0,00	0,00	
IMP (euro)	0,00	0,00	
LIV (euro)	-445,54	0,00	
STMe (euro)	0,00	0,00	
STMi (euro)	0,00	0,00	
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>38'950,03</b>	<b>36'513,15</b>	

La verifica ha esito POSITIVO in quanto la divergenza percentuale è pari al 6,26 %  $[(38.950,03€ - 36.513,15€)/38.950,03€*100]$ , di poco superiore al valore ammissibile stabilito nel 5%.

**Fase 4. CONFRONTO CON LE QUOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI dell'Agenzia delle Entrate (TEST DI VERIFICA).** L'Allegato 14 al presente Rapporto di Valutazione riporta l'intervallo relativo ai valori unitari di mercato di immobili della tipologia Abitazioni Civili stato NORMALE 2° Semestre 2023 della zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima (B8 Centrale: Castello Ursino, S. Cristofaro, P.zza Macchiavelli, Velis, Plebiscito, Presidio Ospedaliero Vitt. Emanuele) della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI: valori unitari variabili da 650 €/mq a 970 €/mq (e tra 2,4 e 3,6 i valori medi di affitto al mese al mq).

Dividendo il valore ottenuto con il MCA (€ 38.000) per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima (59,07 mq), si ottiene un valore unitario pari a 645,58 €/mq, di poco inferiore interno al valore minimo dell'intervallo OMI (da 650 a 970 €/mq). L'Esperto conferma quindi che il valore unitario da prendere a riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a **645 €/mq**.

Si risponde ai quesiti r. e s. del mandato del G.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Catania (CT) - Vico Zammara 17, piano T- 1	59,07 mq	645,00 €/mq	€ 38.000,00	100,00%	€ 38.000,00
Valore di stima:					€ 38.000,00

Valore di stima: € 38.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 15% di € 25.000 € (38.000 € - 13.000 €)	3750,00	€

**Valore finale di stima: € 21.000,00**

Al valore di stima di € 38.000 vanno sottratte le somme corrispondenti alle spese per rendere l'immobile trasferibile, che l'Esperto ha stimato in totali € 13.000, così distinti:

- € 8.000 per lavori di messa in pristino della copertura del piano terra, consistenti in:

- demolizione corpi piano primo per messa in pristino piano copertura del piano terra,
- ripristino solaio in latero-cemento foro di accesso dal piano terra al piano copertura,
- refacimento pavimentazione della copertura del piano terra e del sistema di allontanamento delle acque piovane. Gli importi sono stati calcolati facendo riferimento al Prezziario della Regione Sicilia Anno 2022 e includono anche i costi di trasporto a rifiuto dei materiali e gli oneri di accesso in discarica.

- € 5.000 presentazione SCIA tardiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività che include:

- € 2.500 presentazione SCIA presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Catania a cura di tecnico abilitato,
- € 516 sanzione di cui all'art 37 c.5 DPR 380.01 per tardiva presentazione SCIA,
- € 500 diritti di segreteria al Comune,
- € 1.300 presentazione pratica presso Sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Catania per rilascio parere relativamente ai lavori riguardanti la copertura.

Al valore così determinato, di € 25.000 (€ 38.000 - € 13.000), si decurta un'ulteriore 15% quale riduzione per assenza di garanzia per vizi. E pertanto il valore finale di stima sarà pari a € 21.250, dicasi € 21.000. Si risponde al quesito t. del mandato del G.E.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Aci Castello, li 04/10/2024

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

- ✓ **All 1** PEC del 30.07.24
- ✓ **OR Ordinanza di Nomina del 29.07.24**
- ✓ **All 2** Accettazione Incarico 31.07.2024
- ✓ **All 2.1** PEC del 31.07.24
- ✓ **All 3** PEC del 01.08.24 rich conferma residenza
- ✓ **All 3.1** PEC del 02.08.24 del Comune con Prot n. 342996.2024
- ✓ **Estratti di mappa** - PL-Estratto di Mappa CF CT Fg 69 Part 3033
- ✓ **Planimetrie catastali** - PL-Planimetria CF CT Fg 69 Part 3033 Sub 26
- ✓ **Visure e schede catastali** - VIS-Visura Storica CF CT Fg 69 Part 3033 Sub 26
- ✓ **All 4** e-mail del 05.08.24 rich copia atto a Notaio Cannizzo
- ✓ **All 5** Comunicaz data inizio operaz peritali 08.08.24
- ✓ **All 5.1** AVVERTENZE PER IL DEBITORE rev 21.03.2017
- ✓ **All 5.2** PEC del 08.08.24
- ✓ **Atto di provenienza - All 6** Atto del 21.05.2008 Precisazione Dati Catastali Notaio M. Cannizzo rep 40424 racc 22888 (Aggiornamento al 21/05/2008)
- ✓ **All 7** PEC del 20.08.24 Comune di Catania
- ✓ **All 8** e-mail del 26.08.24 a Notaio Corsaro
- ✓ **All 8.1** e-mail del 28.08.24 di Notaio Corsaro
- ✓ **All 8.2** e-mail del 05.09.24 di Notaio Corsaro con copia atto
- ✓ **Atto di provenienza** - AV Compravendita del 14.12.2006 Notaio Corsaro rep 51286 racc 12589 (Aggiornamento al 14/12/2006)
- ✓ **Atto di provenienza** - AV Compravendita del 12.10.1992 Notaio Ernesto Vacirca rep 50978 racc 8971 (Aggiornamento al 12/10/1992)
- ✓ **Atto di provenienza** - AV Compravendita del 18.10.2007 Notaio Giuseppe Reina rep 36141 racc 19159 (Aggiornamento al 18/10/2007)
- ✓ **All 9** Verbale di sopralluogo del 31.08.2024
- ✓ **Planimetrie catastali - All 10** Planimetria CF CT Fg 69 Part 3033 Sub 11 29.12.1939 (Aggiornamento al 29/12/1939)
- ✓ **Planimetrie catastali - All 11** Planimetria CF CT Fg 69 Part 3033 Sub 12 29.12.1939 (Aggiornamento al 29/12/1939)



- ✓ **Planimetrie catastali - All 11.1** Planimetria CF CT Fg 69 Part 3033 Sub 12 25.05.1955 (Aggiornamento al 25/05/1955)
- ✓ **All 12** Comparabile A Atto del 18.09.23 Fg 69 Part 12204 Sub 4 p 1° Notaio L. Di Giovanni 1948.1621
- ✓ **All 13** Comparabile B Atto del 24.07.24 Fg 69 Part 2826 Sub 1 p T Notaio C. Agosta 24981.10670
- ✓ **All 13.1** Planimetria Comparabile B
- ✓ **All 14** Quotaz Imm Ag Entrate Zona B8
- ✓ **All 14.1** Quotaz Imm Ag Entrate Zona B1 limitrofa
- ✓ **All 15** Elenco Note per Immobile Fg 69 Part 3033 Sub 26 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ **All 16** Iscrizione Ipoteca Volontaria del 20.10.2007 reg gen 70516 reg part 19110 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ **All 17** Elenco Note per Immobile Fg 69 Part 3033 Sub 11 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ **All 18** Elenco Note per Immobile Fg 69 Part 3033 Sub 12 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ **N° 48 Foto** - Allegati fotografici in formato jpg (Aggiornamento al 31/08/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Vico Zammara 17, piano T-1

L'immobile oggetto di stima è sito in Catania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* angolo Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e si sviluppa sul solo piano terra. La copertura soprastante è di pertinenza dell'immobile e allo stato attuale è occupata da tre locali che si dovranno demolire per ripristinare l'originale copertura piana. A 200m da Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'Istituto Comprensivo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trova in una zona molto servita del centro storico di Catania dove sono ammessi solo interventi di restauro, ripristino e risanamento conservativo previo benestare della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. (in zona territoriale omogenea A "Centro Storico" nel Piano Regolatore Generale vigente di Catania). Segue una descrizione dell'immobile così come dallo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuato il 31.08.2024. Il piano terra è composto da ampio locale ingresso posto a -40cm dalla quota del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, locale letto su Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corridoio e locale bagno con finestra su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla stessa quota del locale ingresso e locale letto su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a quota -30cm rispetto alla quota del locale ingresso. Dal piano terra si accede al piano primo tramite una scala a chiocciola in ferro posizionata nel locale ingresso. Il piano primo è composto da: - un locale cucina in muratura con copertura a una falda in legno e tegole, e porta esterna su terrazza coperta su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; - un attiguo locale studio con pareti verticali in pannelli termoisolati e copertura a due falde in legno e tegole, e porta esterna su terrazza coperta che si affaccia su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; - locale lavanderia-ripostiglio confinante col locale studio. L'altezza utile media dei locali al piano terra è di 2,74m, quella dei locali al piano primo di 2,15m. I locali del piano terra versano in un mediocre stato di conservazione, in quanto le murature perimetrali e il soffitto in vari punti presentano importanti danni da infiltrazione discendente proveniente dalle soprastanti strutture. Mentre i locali del piano primo versano in un migliore stato di conservazione. Le due terrazze coperte e il ballatoio di collegamento esterno al piano primo versano in uno mediocre stato di conservazione. L'immobile non è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Il valore finale di stima tiene conto dei costi per rendere trasferibile l'immobile che comportano la demolizione delle opere presenti al piano primo e la conseguente messa in pristino della copertura piana del piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 3033, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima non è conforme sotto il profilo urbanistico per la presenza dei locali posti al piano primo, che ne aumentano superficie utile e volume. Nella sezione Stima / Formazione Lotti Paragrafo Deprezamenti l'Esperto ha quantificato gli oneri necessari alla loro demolizione e alla messa in pristino della copertura del piano terra. Urbanisticamente l'immobile ricade in zona territoriale omogenea A "Centro Storico" nel PRG vigente di Catania approvato con DPRS 166-A il 28.06.69. L'art. 10 delle Norme di Attuazione, che si riporta di seguito, indica gli interventi consentiti in tale zona: "... In detta zona sono ammessi solo gli interventi di restauro, di ripristino, di risanamento conservativo, i quali dovranno essere attuati, secondo comprensori determinati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, nel limite minimo di un intero isolato, nei quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie. Detti comprensori saranno individuati in sede di redazione dei piani particolareggiati esecutivi di risanamento conservativo, intesi a conservare non solo i monumenti, ma le caratteristiche ambientali ed il quadro urbano, ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche, senza alterare la copertura degli edifici con volumi tecnici e trasformazioni. Tali piani debbono prevedere il rinnovamento integrale dei servizi igienici e del sistema di smaltimento delle acque nere. I privati singolarmente o riuniti in Consorzio anche mediante la costituzione di un comparto, ai sensi dell'art. 23 della legge 17 Agosto 1942, sempre nel rispetto dei criteri informativi enunciati, potranno proporre analoghi progetti di risanamento, restauro e ripristino nell'ambito minimo di un isolato o per parti



organiche di isolato, secondo il giudizio del Comune sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti. Per singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di normale manutenzione. ..."

**Prezzo base d'asta: € 21.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Catania (CT) - Vico Zammara 17, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 3033, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	59,07 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di stima è sito in Catania **** Omissis **** angolo Via **** Omissis **** e si sviluppa sul solo piano terra. La copertura soprastante è di pertinenza dell'immobile e allo stato attuale è occupata da tre locali che si dovranno demolire per ripristinare l'originale copertura piana. A 200m da Via **** Omissis **** e dall'Istituto Comprensivo **** Omissis ****, si trova in una zona molto servita del centro storico di Catania dove sono ammessi solo interventi di restauro, ripristino e risanamento conservativo previo benessere della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. (in zona territoriale omogenea A "Centro Storico" nel Piano Regolatore Generale vigente di Catania). Segue una descrizione dell'immobile così come dallo stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuato il 31.08.2024. Il piano terra è composto da ampio locale ingresso posto a -40cm dalla quota del **** Omissis ****, locale letto su Via **** Omissis ****, corridoio e locale bagno con finestra su **** Omissis ****, alla stessa quota del locale ingresso e locale letto su **** Omissis **** a quota -30cm rispetto alla quota del locale ingresso. Dal piano terra di accede al piano primo tramite una scala a chiocciola in ferro posizionata nel locale ingresso. Il piano primo è composto da: - un locale cucina in muratura con copertura a una falda in legno e tegole, e porta esterna su terrazza coperta su **** Omissis ****; - un attiguo locale studio con pareti verticali in pannelli termoisolati e copertura a due falde in legno e tegole, e porta esterna su terrazza coperta che si affaccia su **** Omissis ****; - locale lavanderia-ripostiglio confinante col locale studio. L'altezza utile media dei locali al piano terra è di 2.74m, quella dei locali al piano primo di 2,15m. I locali del piano terra versano in un mediocre stato di conservazione, in quanto le murature perimetrali e il soffitto in vari punti presentano importanti danni da infiltrazione discendente proveniente dalle soprastanti strutture. Mentre i locali del piano primo versano in un migliore stato di conservazione. Le due terrazze coperte e il ballatoio di collegamento esterno al piano primo versano in un mediocre stato di conservazione. L'immobile non è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Il valore finale di stima tiene conto dei costi per rendere trasferibile l'immobile che comportano la demolizione delle opere presenti al piano primo e la conseguente messa in pristino della copertura piana del piano terra.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'Esecutato e dal suo nucleo familiare. Si risponde al quesito q. del mandato del G.E.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 20/10/2007  
Reg. gen. 70516 - Reg. part. 19110  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio Reina Giuseppe  
Data: 18/10/2007  
N° repertorio: 36142  
N° raccolta: 19160

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Catania il 17/01/2022  
Reg. gen. 1618 - Reg. part. 1268  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura