
TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brancaforte Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 346/2019 del R.G.E.



contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano t.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	13
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.



Lotto 2.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 346/2019 del R.G.E.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto 1.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto 2.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**



INCARICO

In data 22.11.2021, il sottoscritto Ing. Brancaforte Francesco, con studio in Catania (CT), , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29.11.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano t

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA SCALA N. 81, EDIFICIO A, PIANO 1

Trattasi di appartamento posto al p.1. e mansarda, di una villetta a schiera a tre elevazioni f.t. avente complessivamente due unità immobiliari, inserita in un piccolo complesso edilizio. L'intero fabbricato è stato edificato intorno tra il 2007 ed il 2008, con struttura intelaiata in c.a. con tamponature laterizie e solai latero-cementizi, e con copertura inclinate a falde isoclive con porzione orizzontale che funge da terrazzino a servizio dei locali posti al piano ammezzato.

L'immobile è inserito in un tessuto urbanistico periferico rispetto al centro storico di S.Gregorio in una strada di intenso flusso veicolare, molto prossima all'arteria stradale che conduce allo svincolo autostradale e della tangenziale-asse dei servizi.

Esso è censito al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 1443 sub 6 e si accede attraverso una scala esterna appena fatto ingresso nel complesso dalla pubblica via, dotata quest'ultima di un modesto numero di posti auto pubblici. All'interno del complesso, sono presenti posti auto assegnati e catastati, per ogni unità abitativa.

L'appartamento è costituito da un ampio salone di ingresso, ottenuto dalla fusione di due vani, e, disimpegnate dal corridoio, una camera da letto un bagno una cucina, tutti con aperture sui balconi prospicienti su corte esterna comune o sulla pubblica via.

Dal disimpegno si accede alla scala che conduce al piano mansarda, formato da una camera ampia, un locale di sgombero, un locale servizio igienico e un terrazzino.

Le condizioni di manutenzione interna ed esterna sono buone.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA SCALA N. 81, EDIFICIO A, PIANO T

Trattasi di posto auto all'aperto, all'interno delle aree scoperte del complesso residenziale cui è ricompreso pure il bene n.1.

L'intero complesso edilizio è inserito in un tessuto urbanistico periferico rispetto al centro storico di S.Gregorio in una strada di intenso flusso veicolare, molto prossima all'arteria stradale che conduce allo svincolo autostradale e della tangenziale-asse dei servizi.

Esso è censito al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 1443 sub 9 e si accede attraverso ingresso carrabile e pedonale al

complesso dalla pubblica via, dotata quest'ultima di un modesto numero di posti auto pubblici. All'interno del complesso, sono presenti diversi posti auto assegnati e catastati, per ogni unità abitativa. Il posto auto è esteso per circa 28 mq e prevede la collocazione anche di due automezzi. Le condizioni di manutenzione della pavimentazione carrabile è buona.



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la correttezza dei dati riportati sia nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio **** Omissis **** il 19.06.2019, oltre che nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Corte d'Appello presso il Tribunale di Catania il 27.04.2019, a favore di UNICREDIT s.p.a. (Milano) e contro **** Omissis **** proprietario dell'immobile oggetto di stima.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina in pianta ad est per metà con aria libera su corte condominiale e per metà con appartamento in testa altra ditta, ad ovest con corte su pubblica via, a sud con spazi comuni al complesso condominiale e a nord con altro appartamento in proprietà di altra ditta.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.1.	83,60 mq	97,10 mq	1,00	97,10 mq	2,70 m	1
Abitazione p.1.	16,40 mq	16,40 mq	0,40	6,56 mq	2,70 m	1
Ammezzato	16,05 mq	17,80 mq	0,20	3,56 mq	2,68 m	amm
Ammezzato	51,30 mq	60,10 mq	0,33	19,83 mq	1,80 m	Amm
Ammezzato	22,65 mq	22,65 mq	0,25	5,66 mq	0,00 m	Amm
Totale superficie convenzionale:				132,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,71 mq		

L'appartamento si distribuisce tra il p.1. della villetta a schiera ed in piano ammezzato collegato da una scala interna. Il p.1. è formato da un salone di ingresso da 37 mq circa, un corridoio di 7 mq circa che disimpegna bagno di 5,50 mq, la cucina da 15,60 mq e una camera da letto da 15,40 mq circa. Al piano, il salone e la cucina sono serviti da balconi coperti prospicienti rispettivamente area condominiale e pubblica via.

Il piano ammezzato è formato da un locale di sgombero da 16 mq circa e altezza 2,68, un originario locale sottotetto praticabile diviso alla data del sopralluogo in una lavanderia, un bagno e una camera per un totale di 51 mq circa ed altezza media pari a circa 1,80 m. Al piano è presente anche un terrazzino esclusivo di mq 22,50 circa con prospicenza principale sulla pubblica via.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rimanda l'argomento al certificato storico catastale allegato alla presente perizia di stima.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1443	6		A7	5	5.5	129 mq	610,71 €	1	

Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dalla documentazione acquisita presso l'UTC del comune di San Gregorio, l'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, emerge una pseudo-corrispondenza tra la planimetria catastale e la realtà dei luoghi sul piano primo, a meno di difformità non dichiarate come la diversa distribuzione interna e una maggiore superficie interna a danno di quella esterna sui balconi. La condizione di maggiore difformità emerge al soprastante piano ammezzato in cui le discrasie sono di natura planovolumetrica e di destinazione d'uso dei locali.

Alla presente perizia viene allegata la documentazione catastale del caso, comprendente la certificazione storica del bene in parola.

Per maggiori chiarimenti in merito, si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente perizia di stima.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, alla data del sopralluogo, si presentava in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento posto al p.1. e mansarda, di una villetta a schiera a tre elevazioni f.t. avente complessivamente due unità immobiliari, inserita in un piccolo complesso edilizio. L'intero fabbricato è stato edificato intorno tra il 2007 ed il 2008, con struttura intelaiata in c.a. con tamponature laterizie e solai latero-cementizi, e con copertura inclinate a falde isoclive con porzione orizzontale che funge da terrazzino a servizio dei locali posti al piano ammezzato. L'appartamento si distribuisce tra il p.1. della villetta a schiera ed in piano ammezzato collegato da una scala interna. Il p.1. è formato da un salone di ingresso da 37 mq circa, un corridoio di 7 mq circa che disimpegna bagno di 5,50 mq, la cucina da 15,60 mq e una camera da letto da 15,40 mq circa. Al piano, il salone e la cucina sono serviti da balconi coperti prospicienti rispettivamente area condominiale e pubblica via.

Il piano ammezzato è formato da un locale di sgombero da 16 mq circa e altezza 2,68, un originario locale sottotetto praticabile diviso alla data del sopralluogo in una lavanderia, un bagno e una camera per un totale di 51 mq circa ed altezza media pari a circa 1,80 m. Al piano è presente anche un terrazzino esclusivo di mq 22,50 circa con prospicienza principale sulla pubblica via.

È pavimentato con piastrelle in gres ceramico e i servizi presentano anche piastrellatura murale. Le pareti sono tinteggiate al civile, le porte interne sono del tipo tamburate in legno senza ciliegio, mentre gli infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato colore marrone e vetro e persiane esterne sempre in alluminio preverniciato scuro. La porta di ingresso è del tipo blindato con pannello per esterno pantografato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento al piano primo è del tipo tradizionale con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Ci sono anche degli split per la climatizzazione alternativa degli ambienti.

Le condizioni di manutenzione sono buone



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato, signor **** Omissis ****, insieme ai figli, dichiarandone la residenza.



PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla documentazione in atti risulta accertata la continuità delle trascrizioni così come riportato sulla certificazione sostitutiva della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., già depositata nel fascicolo, redatta e certificata dal Notaio in Corleone (PA), dr.ssa **** Omissis **** in data 19.06.2019.

In specie, l'immobile è pervenuto al Sig.**** Omissis **** a far data 14.10.2010 per atto di compravendita rogato da Notaio **** Omissis **** registrato al rep. n. 40956 e racc. n. 6266 e trascritto in data 18.10.2010 ai nn. 55493/34874 da potere di **** Omissis ****, con sede in Misterbianco cod fisc. 04143370874.

A ritroso, la società venditrice ha acquistato il terreno su cui ha eseguito l'edificazione del complesso residenziale in cui è ricompreso il bene con atto del 23.03.2006 rogato da Notaio dr. **** Omissis **** rep. n. 32002 e trascritto il 25.06.2006 ai nn. 20740/11778 da potere **** Omissis **** nata a Catania 2.4.1947, **** Omissis **** nato a Catania il 3.1.1949, **** Omissis **** nato a Catania il 30.6.1946 e **** Omissis **** nata a Catania il 24.5.1919.

Ai venditori a, loro volta, il terreno medesimo era pervenuto per successione di **** Omissis **** nato a Calascibetta (EN) il 17.6.1906 e deceduto il 24.12.1980 giusta dichiarazione di successione n. 33 vol. 2020 registrata a Catania e trascritta in data 15.10.1984 ai nn. 12241/10106.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione



Sulla base della certificazione sostitutiva alla relazione di visura ipocatastale ex art.567 comma 2 del c.p.c. redatta in data 19.6.2019 dal Notaio Dr.ssa **** Omissis **** in Corleone, della documentazione già depositata in atti, dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Catania, si elencano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto del procedimento:

- 1) Ipoteca giudiziale originaria da decreto ingiuntivo del 4.7.2018 emesso dal Tribunale di Catania rep. 3824, iscritta il 12.7.2018 ai nn. 27295/3898 contro l'esecutato, il sig. **** Omissis ****;
- 2) Atto pignoramento notificato dall'U.G della Corte d'Appello di Catania in data 27.4.2019 rep. 3776, trascritto il 13.6.2019 ai nn. 23253/17199 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Milano contro **** Omissis ****.

Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle sopra indicate e gravano sulla piena proprietà dell'immobile.



NORMATIVA URBANISTICA

L'iter edilizio-urbanistico seguito per l'edificazione del complesso edilizio ove è ricompreso l'immobile oggetto della presente perizia di stima si può definire "alternativo" al comune percorso procedurale previsto in letteratura urbanistica classica esistente sul territorio nazionale.

In specie, in data 9 giugno 2006 è stata presentata istanza di concessione edilizia per l'edificazione di due palazzine a destinazione residenziale, da parte della **** Omissis ****. con sede in Misterbianco (CT) - impresa



che avrebbe eseguito i lavori - nella persona del suo Amministratore unico - il signor **** Omissis **** che, avvalendosi di quanto disposto all'art. 2 comma 5 della Legge Regionale Sicilia 31.05.1994 n. 17, dopo 120 gg di silenzio da parte dell'amministrazione comunale di San Gregorio (CT), acquisiti i pareri propedeutici, di rito previsti, sono stati iniziati i lavori il 30 marzo 2007 e conclusi il 28 febbraio 2008, data in cui il Progettista e D.LL. **** Omissis **** ne attestava la conformità delle opere agli elaborati progettuali depositati al comune di San Gregorio, attraverso perizia giurata del 29 febbraio 2008.

In data 16 aprile 2014, il responsabile dell'Area Territorio e Patrimonio Immobiliare - Servizio Urbanistica del comune di San Gregorio, preso atto del parere espresso a pari data dal responsabile del Servizio Urbanistica del comune medesimo, rilascia l'Autorizzazione di abitabilità /agibilità n. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Sotto il profilo edilizio lo stato dei luoghi, alla data dei sopralluoghi all'immobile, risultava difforme a quanto dichiarato sia nel progetto depositato presso il comune di San Gregorio nella pratica edilizia n. 50/06 e negli atti catastali.

In particolare le difformità riguardano maggiori superfici sia al piano primo che, maggiormente, al piano ammezzato, oltre alle altezze maggiori degli ambienti al piano ammezzato.

In relazione a quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico del comune di San Gregorio e dal Regolamento edilizio relativo alla z.t.o. B2 ove ricade l'insediamento in cui è ricompreso il bene oggetto della presente relazione di stima, l'immobile non può essere "sanato" né sotto il profilo urbanistico né sotto quello edilizio in quanto, oltre a quanto infra menzionato, dagli atti del progetto, in specie dalla scheda tecnica contenuta nella Tavola 1 del progetto "Relazione Tecnica", si evince la mancanza di volumetria disponibile/residua adeguata ad una eventuale possibile regolarizzazione, anche facendo ricorso alla cosiddetta tolleranza di cantiere.

In ultimo, il ricorso a quanto disposto dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia" risulta anch'esso in specie inapplicabile.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la correttezza dei dati riportati sia nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio **** Omissis **** il 19.06.2019, oltre che nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Corte d'Appello presso il Tribunale di Catania il 27.04.2019, a favore di UNICREDIT s.p.a. (Milano) e contro **** Omissis **** proprietario dell'immobile oggetto di stima.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina in pianta ad est con muro di confine del lotto, ad ovest con corte destinata ad area di manovra degli automezzi, a sud muretto di separazione dei posti auto e a nord con altro posto auto (il n. 10) in proprietà di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	28,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rimanda l'argomento al certificato storico catastale allegato alla presente perizia di stima.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1443	9		C6	5	28 mq	28 mq	57,84 €	t	

Corrispondenza catastale

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dalla documentazione acquisita presso l'UTC del comune di San Gregorio, l'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, emerge corrispondenza tra la planimetria catastale e la realtà dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE



Il bene, alla data del sopralluogo, risultava occupato dai mezzi dall'esecutato, signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla documentazione in atti risulta accertata la continuità delle trascrizioni così come riportato sulla certificazione sostitutiva della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., già depositata nel fascicolo, redatta e certificata dal Notaio in Corleone (PA), dr.ssa **** Omissis **** in data 19.06.2019.

In specie, l'immobile è pervenuto al Sig. **** Omissis **** a far data 14.10.2010 per atto di compravendita rogato da Notaio **** Omissis **** registrato al rep. n. 40956 e racc. n. 6266 e trascritto in data 18.10.2010 ai nn. 55493/34874 da potere di GIEMME Costruzioni srl, con sede in Misterbianco cod fisc. 04143370874.

A ritroso, la società venditrice ha acquistato il terreno su cui ha eseguito l'edificazione del complesso residenziale in cui è ricompreso il bene con atto del 23.03.2006 rogato da Notaio dr. **** Omissis **** rep. n. 32002 e trascritto il 25.06.2006 ai nn. 20740/11778 da potere **** Omissis **** nata a Catania 2.4.1947, **** Omissis **** nato a Catania il 3.1.1949, **** Omissis **** nato a Catania il 30.6.1946 e **** Omissis **** nata a Catania il 24.5.1919.

Ai venditori a, loro volta, il terreno medesimo era pervenuto per successione di **** Omissis **** nato a Calascibetta (EN) il 17.6.1906 e deceduto il 24.12.1980 giusta dichiarazione di successione n. 33 vol. 2020 registrata a Catania e trascritta in data 15.10.1984 ai nn. 12241/10106.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Oneri di cancellazione

Sulla base della certificazione sostitutiva alla relazione di visura ipocatastale ex art.567 comma 2 del c.p.c. redatta in data 19.6.2019 dal Notaio Dr.ssa **** Omissis **** in Corleone, della documentazione già depositata in atti, dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Catania, si elencano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto del procedimento:

- 1) Ipoteca giudiziale originaria da decreto ingiuntivo del 4.7.2018 emesso dal Tribunale di Catania rep. 3824, iscritta il 12.7.2018 ai nn. 27295/3898 contro l'esecutato, il sig. **** Omissis ****;
- 2) Atto pignoramento notificato dall'U.G della Corte d'Appello di Catania in data 27.4.2019 rep. 3776, trascritto il 13.6.2019 ai nn. 23253/17199 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Milano contro **** Omissis ****.

Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle sopra indicate e gravano sulla piena proprietà dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'iter edilizio-urbanistico seguito per l'edificazione del complesso edilizio ove è ricompreso l'immobile oggetto della presente perizia di stima si può definire "alternativo" al comune percorso procedurale previsto in letteratura urbanistica classica esistente sul territorio nazionale.

In specie, in data 9 giugno 2006 è stata presentata istanza di concessione edilizia per l'edificazione di due palazzine a destinazione residenziale, da parte della **** Omissis ****Maugeri Sebastiano**** Omissis ****l'ing. Salvatore Lo Faro## ne attestava la conformità delle opere agli elaborati progettuali depositati al comune di San Gregorio, attestandola con perizia giurata del 29 febbraio 2008.

In data 16 aprile 2014, il responsabile dell'Area Territorio e Patrimonio Immobiliare -Servizio Urbanistica del comune di San Gregorio, preso atto del parere espresso a pari data dal responsabile del Servizio Urbanistica del comune medesimo, rilascia l'Autorizzazione di abitabilità /agibilità n. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sotto il profilo edilizio lo stato dei luoghi, alla data dei sopralluoghi all'immobile, risultava conforme a quanto dichiarato sia nel progetto depositato presso il comune di San Gregorio nella pratica edilizia n. 50/06 e negli atti catastali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano 1
Trattasi di appartamento posto al p.1. e mansarda, di una villetta a schiera a tre elevazioni f.t. avente complessivamente due unità immobiliari, inserita in un piccolo complesso edilizio. L'intero fabbricato è stato edificato intorno tra il 2007 ed il 2008, con struttura intelaiata in c.a. con tamponature laterizie e solai latero-cementizi, e con copertura inclinate a falde isoclive con porzione orizzontale che funge da terrazzino a servizio dei locali posti al piano ammezzato. L'immobile è inserito in un tessuto urbanistico periferico rispetto al centro storico di S.Gregorio in una strada di intenso flusso veicolare, molto prossima all'arteria stradale che conduce allo svincolo autostradale e della tangenziale-asse dei servizi. Esso è censito al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 1443 sub 6 e si accede attraverso una scala esterna appena fatto ingresso nel complesso dalla pubblica via, dotata quest'ultima di un modesto numero di posti auto pubblici. All'interno del complesso, sono presenti posti auto assegnati e catastati, per ogni unità abitativa. L'appartamento è costituito da un ampio salone di ingresso, ottenuto dalla fusione di due vani, e, disimpegnate dal corridoio, una camera da letto un bagno una cucina, tutti con aperture sui balconi prospicienti su corte esterna comune o sulla pubblica via. Dal disimpegno si accede alla scala che conduce al piano mansarda, formato da una camera ampia, un locale di sgombero, un locale servizio igienico e un terrazzino. Le condizioni di manutenzione interna ed esterna sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1443, Sub. 6, Categoria A7

Per quanto è stato dettagliato dal sottoscritto nei precedenti paragrafi "Normativa urbanistica" e "Regolarità edilizia" il bene pignorato attualmente non può essere trasferito in quanto le irregolarità emerse in fase di verifica della rispondenza edilizia non possono, a suo avviso, essere regolarizzate e, di conseguenza, il valore del bene non valutabile.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Scala n. 81, edificio A, piano t
Trattasi di posto auto all'aperto, all'interno delle aree scoperte del complesso residenziale cui è ricompreso pure il bene n.1. l'intero complesso edilizio è inserito in un tessuto urbanistico periferico rispetto al centro storico di S.Gregorio in una strada di intenso flusso veicolare, molto prossima all'arteria stradale che conduce allo svincolo autostradale e della tangenziale-asse dei servizi. Esso è censito al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 1443 sub 9 e si accede attraverso ingresso carrabile e pedonale al complesso dalla pubblica via, dotata quest'ultima di un modesto numero di posti auto pubblici. All'interno del complesso, sono presenti diversi posti auto assegnati e catastati, per ogni unità abitativa. Il posto auto è esteso per circa 28 mq e prevede la collocazione anche di due automezzi Le condizioni di manutenzione della pavimentazione carrabile è buona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1443, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 26.600,00

Per la valutazione del posto auto si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore. In particolare si è tenuto conto dello stato di fatto del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze di indagini di mercato presso gli operatori settoriali nonché confrontandolo con il valore medio che emerge dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di mercato per la zona su cui insiste l'immobile, stante la carente quantità di stalli sulla pubblica via ove è collocato il complesso residenziale, ed anche il fatto del posto auto non sia coperto, è attualmente oscillante tra 800 e 1200€/mq di superficie utile. Si ritiene che un valore congruo sia pari a 950€/mq. Tale valore è stato anche verificato col metodo di stima basato sulla capitalizzazione dei canoni di locazione.

Per valutare altresì la riduzione del prezzo di mercato da applicare al valore fin qui ottenuto, al fine di tenere conto di eventuale assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il sottoscritto ha considerato un abbattimento nella misura del 15% del valore stimato (in ossequio al punto "t" del mandato conferito al sottoscritto).

Pertanto il valore finale di stima arrotondato si pone pari ad **€ 23.000,00**

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

Catania, li 08/04/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Brancaforte Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

