
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Burgaretta Marilena, nell'Esecuzione Immobiliare 1214/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17

Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1214/2017 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 101.841,01	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.252,84	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2	26

INCARICO

In data 08/01/2020, il sottoscritto Ing. Burgaretta Marilena, con studio in Via Maniace, 2 - 95100 - Catania (CT), email marilena.burgaretta@me.com, PEC marilena.burgaretta@ingpec.eu, Tel. 338 5211530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2 (Coord. Geografiche: WGS84: LAT:37.594292, LON:14.977886)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2 (Coord. Geografiche: WGS84: LAT:37.594292, LON:14.977886)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELPASSO (CT) - VIA FRANCESCO CRISPI, 83, PIANO 2

Il bene oggetto della procedura, sito a Belpasso, è un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio di complessivi piani quattro fuori terra. La struttura portante è realizzata in cemento armato.

Il bene dista circa 500 m dal municipio di Belpasso.

Buona la presenza di parcheggi, discreta la presenza di servizi alla persona.

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

in una prima fase la sottoscritta richiedeva al G.E. l'autorizzazione per effettuare l'accesso forzoso poiché i debitori non consentivano l'accesso al bene. In fase di organizzazione per effettuare l'accesso con l'intervento della forza pubblica la sottoscritta veniva contattata dai debitori i quali, scusandosi per l'accaduto, consentivano l'inizio delle operazioni peritali senza necessitare di accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELPASSO (CT) - VIA FRANCESCO CRISPI, 83, PIANO 2

Il bene oggetto della procedura, sito a Belpasso, è un garage posto al piano seminterrato di un edificio di complessivi piani quattro fuori terra. La struttura portante è realizzata in cemento armato.

Il bene dista circa 500 m dal municipio di Belpasso.

Buona la presenza di parcheggi, discreta la presenza di servizi alla persona.

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

in una prima fase la sottoscritta richiedeva al G.E. l'autorizzazione per effettuare l'accesso forzoso poiché i debitori non consentivano l'accesso al bene. In fase di organizzazione per effettuare l'accesso con l'intervento della forza pubblica la sottoscritta veniva contattata dai debitori i quali, scusandosi per l'accaduto, consentivano l'inizio delle operazioni peritali senza necessitare di accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile risulta confinante ad Ovest con appartamento di proprietà di terzi, a Nord con area condominiale e con appartamento di proprietà di terzi, a Sud su strada condominiale di accesso ai garage.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,24 mq	168,49 mq	1,00	168,49 mq	2,96 m	2
Balcone scoperto	39,46 mq	39,46 mq	0,25	9,87 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				178,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si sviluppa su un'area la cui superficie netta è pari a circa 147 mq, mentre la superficie lorda è pari a circa 168 mq. L'immobile è dotato di tre balconi, uno esposto ad Est esteso 20,90 mq (v. Allegato 5, foto n. 15), uno esposto a Nord di superficie 6,68 mq (v. Allegato 5, foto n. 16) ed uno esposto a Sud esteso (v. Allegato 5, foto n. 17).

Nello specifico, i vani dell'immobile in oggetto si distinguono così come appresso illustrato (v. Allegati nn. 3 e 5):

- ingresso (v. Allegato 5, foto n. 01), di superficie utile pari a 4,33 mq, dal quale si accede al corridoio ed al salotto;
- salotto (v. Allegato 5, foto nn. da 02 a 03), di superficie utile pari a 27,92 mq, dotato di una finestra a doppia anta e di infisso porta-finestra ad anta singola dal quale si accede al balcone esposto a Nord;
- corridoio (v. Allegato 5, foto n. 04), di superficie utile pari a 15,75 mq, che disimpegna tutti i vani;
- cucina (v. Allegato 5, foto n. 05), di superficie utile pari a 36,15 mq, dotata di due finestre a doppia anta entrambe esposte a Sud e di un infisso porta-finestra ad anta singola dal quale si accede al balcone esposto a Sud;
- letto n.1 (v. Allegato 5, foto nn. da 06 a 07), di superficie utile pari a 16,36 mq, che prende aria e luce da una finestra a doppia anta esposta a Sud;
- disimpegno (v. Allegato 5, foto n. 08), esteso 2,13 mq;
- bagno (v. Allegato 5, foto n. 9), provvisto dei tre pezzi sanitari principali e della vasca da bagno, esteso 6,08 mq, dotato di una finestra ad anta singola esposta a Nord;
- vano n.2 (v. Allegato 5, foto nn. da 10 a 11), di superficie utile pari a 13,49 mq, dotato di un infisso porta-finestra a doppia anta dal quale si accede al balcone esposto ad Est;
- vano n.3 (v. Allegato 5, foto nn. da 12 a 13), di superficie utile pari a 18,31 mq, dotato di un infisso porta-finestra a doppia anta dal quale si accede al balcone esposto ad Est;
- lavanderia (v. Allegato 5, foto n. 14), provvista di lavatoio, vaso igienico, bidet, estesa 6,72 mq, dotata di un infisso porta-finestra ad anta singola dal quale si accede al balcone esposto ad Est.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per visionare la visura storica si veda l'allegato n.6.1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	227	11		A2	4	7,5 vani	Totale: 182 m ² Totale escluse aree scoperte: 173 m ² mq	406,71 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato di fatto, rispetto alla planimetria catastale, risulta assente un tramezzo in corrispondenza della cucina ed un'altra tramezzatura risulta spostata a favore della lavanderia (Vedi Allegato n.3). Al fine dell'aggiornamento occorre presentare una DOCFA presso gli uffici catastali con motivazione "diversa distribuzione degli spazi interni".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel complesso in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'atto di provenienza (Vedi Allegato n.7) fu compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dei corpi, impianti e servizi comuni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento come per legge, stato dei luoghi, destinazione costruttiva e giusti i titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura a sostegno dell'edificio è realizzata in cemento armato;
l'altezza utile interna è pari a 2,96 m;
le porte interne sono del tipo tamburato;
il pavimento di tutti i vani è composto da mattonelle in ceramica;
il bene è dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico e di riscaldamento.

in corrispondenza del perimetro esterno esposto ad Est si riscontrano macchie di umidità

probabilmente imputabili ad uno scadente stato conservativo della grondaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e da i loro tre figli **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1980 al 30/09/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALVAGNO DESTI MARIA di Belpasso	23/05/1980	53464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/06/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/09/1994 al 12/11/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	30/09/1994				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
CATANIA	07/11/1994				
Dal 12/11/2002 al 21/08/2004	**** Omissis ****			DONAZIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela CORSARO di Belpasso	12/11/2002	44239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/11/2002	43203	32328

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2004 al 18/02/2008	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SAPIENZA Rosario di Catania	18/02/2008	52757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' registro generale n.5231, registro particolare n.4056, presentazione n.32 del 07/02/2018.

L'atto di provenienza verrà inserito tra gli allegati (vedi Allegato n.7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 06/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Catania il 03/03/2008
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 1999
Quota: 1/1
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Notaio Rosario Sapienza da Catania
Data: 18/02/2008
N° repertorio: 52758
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Catania il 22/11/2010
Reg. gen. 62396 - Reg. part. 13607
Quota: 1/2
Importo: € 23.638,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.819,29
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 22/11/2013
Reg. gen. 4240 - Reg. part. 215
Quota: 1/1
Importo: € 21.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 13.563,43

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 03/11/2017
Reg. gen. 40933 - Reg. part. 31286
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Belpasso (CT) (Vedi Allegato n.2) il bene ricade nella zona urbanistica B2 - Completamento urbano, come da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Belpasso (Vedi Allegato n.12), si tratta di zone residenziali parzialmente edificate caratterizzate da edilizia di più o meno recente costruzione con tipologie, densità e indici di fabbricabilità notevolmente differenziati. Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e nuove costruzioni come definite dagli art. 3.1 e seguenti delle suddette norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

il bene oggetto della procedura possiede i seguenti titoli autorizzativi (v. Allegato n.8):

- Licenza per esecuzione di lavori edili del 25/05/1974;
- Certificato di Collaudo;
- Dichiarazione di Abitabilità e Agibilità.

In fase di sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che tra lo stato i fatto ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sussistono le seguenti difformità (Vedi Allegato n.3):

- a) una porzione del locale cucina, in particolare 36,15 mq, che allo stato di fatto risulta di proprietà degli esecutati, nel progetto approvato è invece di proprietà della ditta confinante comportando, allo stato attuale, lo spostamento di un tramezzo di confine;
- b) risulta spostata una tramezzatura a favore della lavanderia.

-la difformità di cui al punto a) è sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 richiedendo una concessione edilizia in sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia che, in una stima preliminare, viene calcolata pari ad € 200,00;

-la difformità di cui al punto b) è sanabile tramite una pratica C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) a seguito del pagamento di 1.000,00 € ai sensi del comma 5 dell'art 3 della L.R. 16/2016.

Per un totale di 1.000,00€ + 200,00€ = 1.200,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come si evince dal documento prodotto dall'amministratore di condominio (Vedi Allegato n.11) alla data del 31/08/2020 il debito complessivo degli esecutati, relativamente all'immobile in oggetto, nei confronti del condominio è pari a 3.974,99 €.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile risulta confinante a Nord con garage di proprietà di terzi, ad Ovest con garage di proprietà di terzi e con area condominiale di accesso ai garage, ad Est con scivola di manovra condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	54,67 mq	65,23 mq	1,00	65,23 mq	2,57 m	S1
Totale superficie convenzionale:				65,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per visionare la visura storica si veda l'allegato n.6.2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	227	24		C6	2	41	41 mq	103,76 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo e dallo studio di documenti prodotti risultano le seguenti difformità (Vedi Allegato n.4):

- a) un ampliamento di mq 6,39;
- b) una porzione dell'area del garage, in particolare 8,34 mq, che sia allo stato di fatto che nel catastale risulta di proprietà della ditta confinante, nel progetto approvato è invece di proprietà della ditta proprietaria comportando, allo stato attuale, lo spostamento di un tramezzo di confine;

La difformità di cui al punto a), non essendo urbanisticamente sanabile, come meglio specificato in seguito, non può essere aggiornata.

Al fine dell'aggiornamento della difformità di cui al punto b) occorre presentare una DOCFA presso gli uffici catastali con motivazione "variazione della superficie interna".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel complesso in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'atto di provenienza (Vedi Allegato n.7) fu compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dei corpi, impianti e servizi comuni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento come per legge, stato dei luoghi, destinazione costruttiva e giusti i titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura a sostegno dell'edificio è realizzata in cemento armato;
l'altezza utile interna è pari a 2,57 m;
la superficie calpestabile è pavimentata;
il bene è dotato di impianto idrico ed elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e da i loro tre figli **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1980 al 30/09/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALVAGNO DESTI MARIA di Belpasso	23/05/1980	53464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/06/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/1994 al 12/11/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	CATANIA	07/11/1994			
Dal 12/11/2002 al 21/08/2004	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela CORSARO di Belpasso	12/11/2002	44239	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/11/2002	43203	32328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2004 al 18/02/2008	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SAPIENZA Rosario di Catania	18/02/2008	52757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' registro generale n.5231, registro particolare n.4056, presentazione n.32 del 07/02/2018.

L'atto di provenienza verrà inserito tra gli allegati (vedi Allegato n.7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 06/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Catania il 03/03/2008
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 1999
Quota: 1/1
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Notaio Rosario Sapienza da Catania
Data: 18/02/2008
N° repertorio: 52758
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Catania il 22/11/2010
Reg. gen. 62396 - Reg. part. 13607
Quota: 1/2
Importo: € 23.638,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.819,29
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 22/11/2013
Reg. gen. 4240 - Reg. part. 215
Quota: 1/1
Importo: € 21.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 13.563,43

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 03/11/2017
Reg. gen. 40933 - Reg. part. 31286
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Belpasso (CT) (Vedi Allegato n.2) il bene ricade nella zona urbanistica B2 - Completamento urbano, come da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Belpasso (Vedi Allegato n.12), si tratta di zone residenziali parzialmente edificate caratterizzate da edilizia di più o meno recente costruzione con tipologie, densità e indici di fabbricabilità notevolmente differenziati. Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e nuove costruzioni come definite dagli art. 3.1 e seguenti delle suddette norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

il bene oggetto della procedura possiede i seguenti titoli autorizzativi (v. Allegato n.8):

- Licenza per esecuzione di lavori edili del 25/05/1974;
- Certificato di Collaudo;
- Dichiarazione di Abitabilità e Agibilità.

In fase di sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che tra lo stato i fatto ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sussistono le seguenti difformità (Vedi Allegato n.4):

- a)E' stato realizzato un ampliamento di mq 6,39;
- b)una porzione dell'area del garage, in particolare 8,34 mq, che allo stato di fatto risulta di proprietà della ditta confinante, nel progetto approvato è invece di proprietà della ditta proprietaria comportando, allo stato attuale, lo spostamento di un tramezzo di confine;

La difformità di cui al punto a), comportando un aumento di cubatura urbanistica dell'intero edificio, non è sanabile. Occorre dunque ripristinare lo stato dei luoghi eliminando la tramezzatura esterna che delimita l'area in eccesso e realizzare il nuovo perimetro come da progetto. In una prima analisi di stima una spesa pari ad € 4.000,00.

-la difformità di cui al punto b) è sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 richiedendo una concessione edilizia in sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia che, in una stima preliminare, viene calcolata pari ad € 200,00.

Per un totale di $4.000,00\text{€} + 200,00\text{€} = 4.200,00\text{€}$

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come si evince dal documento prodotto dall'amministratore di condominio (Vedi Allegato n.11) alla data del 31/08/2020 il debito complessivo nei confronti del condominio, relativamente all'immobile in oggetto, è pari a 379,40 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Gli immobili oggetto della stima consistono in un appartamento ed in un garage in condomino. Ai fini di una più semplice vendibilità, considerando inoltre la buona presenza di parcheggi in strada nella zona in esame, la sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni in due lotti separati.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2
Il bene oggetto della procedura, sito a Belpasso, è un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio di complessivi piani quattro fuori terra. La struttura portante è realizzata in cemento armato. Il bene dista circa 500 m dal municipio di Belpasso. Buona la presenza di parcheggi, discreta la presenza di servizi alla persona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 227, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.770,00
Da informazioni qualificate assunte presso gli operatori del settore immobiliare operanti nel territorio comunale e dalle personali conoscenze del mercato immobiliare locale, lo scrivente C.T.U. ritiene che l'attuale più probabile valore unitario di mercato nella zona in esame per abitazioni di tipo civile in condizioni di conservazione normale è stimabile compreso tra €600,00/mq e €900,00/mq riferito alla superficie lorda. I predetti valori trovano riscontro dalla risposta alla interrogazione posta all'Osservatorio dei Valori Immobiliari collegandosi alla pagina internet dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Belpasso da cui si deduce che, nella zona in esame, per abitazioni di tipo civile aventi uno stato di conservazione e manutenzione normale, il valore di mercato per superficie lorda nel II semestre 2019 è valutabile in un range compreso tra €640,00/mq ed €950,00/mq. Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno stimare l'attuale più probabile valore unitario di mercato in zona nella misura di €750,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2	178,36 mq	750,00 €/mq	€ 133.770,00	100,00%	€ 133.770,00
				Valore di stima:	€ 133.770,00

Valore di stima: € 133.770,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1200,00	€
Spese condominiali insolute	3974,99	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 101.841,01

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo si stima per comparazione diretta poiché esso permette di calcolare il più probabile valore di mercato.

Dal valore monetario stimato va detratta la cifra di € 1.200,00 superiormente calcolata per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e di 3.974,99€ per le spese condominiali insolute, infine al valore di stima è stata applicata una riduzione del 20% del prezzo di mercato per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore finale di stima è dunque uguale ad € 101.841,01 (diconsi euro centounomila ottocentoquarantuno/01)

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2
 Il bene oggetto della procedura, sito a Belpasso, è un garage posto al piano seminterrato di un edificio di complessivi piani quattro fuori terra. La struttura portante è realizzata in cemento armato. Il bene dista circa 500 m dal municipio di Belpasso. Buona la presenza di parcheggi, discreta la presenza di servizi alla persona.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 227, Sub. 24, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 39.790,30
 Da informazioni qualificate assunte presso gli operatori del settore immobiliare operanti nel territorio comunale e dalle personali conoscenze del mercato immobiliare locale, lo scrivente

C.T.U. ritiene che l'attuale più probabile valore unitario di mercato nella zona in esame per locali garage in condizioni di conservazione normale è stimabile compreso tra €500,00/mq e €800,00/mq riferito alla superficie lorda. I predetti valori trovano riscontro dalla risposta alla interrogazione posta all'Osservatorio dei Valori Immobiliari collegandosi alla pagina internet dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Belpasso da cui si deduce che, nella zona in esame, per box aventi uno stato di conservazione e manutenzione normale, il valore di mercato per superficie lorda nel II semestre 2019 è valutabile in un range compreso tra €550,00/mq ed €820,00/mq. Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno stimare l'attuale più probabile valore unitario di mercato in zona nella misura di €610,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2	65,23 mq	610,00 €/mq	€ 39.790,30	100,00%	€ 39.790,30
Valore di stima:					€ 39.790,30

Valore di stima: € 39.790,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4200,00	€
Spese condominiali insolute	379,40	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 27.252,84

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo si stima per comparazione diretta poiché esso permette di calcolare il più probabile valore di mercato.

Dal valore monetario stimato va detratta la cifra di € 4.200,00 superiormente calcolata per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e di 379,40€ per le spese condominiali insolute, infine al valore di stima è stata applicata una riduzione del 20% del prezzo di mercato per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore finale di stima è dunque uguale ad € 27.252,84 (diconsi euro ventisettemila duecentocinquantadue/84)

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 03/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Burgaretta Marilena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto e Aerofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG e Mappa catastale
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Planimetrie bene n.1
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Planimetria bene n.2
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Documenti autorizzativi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di residenza ed estratto di matrimonio degli esecutati
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Debiti condominio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2
Il bene oggetto della procedura, sito a Belpasso, è un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio di complessivi piani quattro fuori terra. La struttura portante è realizzata in cemento armato. Il bene dista circa 500 m dal municipio di Belpasso.

Buona la presenza di parcheggi, discreta la presenza di servizi alla persona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 227, Sub. 11, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Belpasso (CT) (Vedi Allegato n.2) il bene ricade nella zona urbanistica B2 - Completamento urbano, come da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Belpasso (Vedi Allegato n.12), si tratta di zone residenziali parzialmente edificate caratterizzate da edilizia di più o meno recente costruzione con tipologie, densità e indici di fabbricabilità notevolmente differenziati. Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e nuove costruzioni come definite dagli art. 3.1 e seguenti delle suddette norme.

Prezzo base d'asta: € 101.841,01

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2
Il bene oggetto della procedura, sito a Belpasso, è un garage posto al piano seminterrato di un edificio di complessivi piani quattro fuori terra. La struttura portante è realizzata in cemento armato. Il bene dista circa 500 m dal municipio di Belpasso.

Buona la presenza di parcheggi, discreta la presenza di servizi alla persona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 227, Sub. 24, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Belpasso (CT) (Vedi Allegato n.2) il bene ricade nella zona urbanistica B2 - Completamento urbano, come da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Belpasso (Vedi Allegato n.12), si tratta di zone residenziali parzialmente edificate caratterizzate da edilizia di più o meno recente costruzione con tipologie, densità e indici di fabbricabilità notevolmente differenziati. Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro,

ristrutturazione e nuove costruzioni come definite dagli art. 3.1 e seguenti delle suddette norme.

Prezzo base d'asta: € 27.252,84

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1214/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.841,01

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 227, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	178,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel complesso in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto della procedura, sito a Belpasso, è un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio di complessivi piani quattro fuori terra. La struttura portante è realizzata in cemento armato. Il bene dista circa 500 m dal municipio di Belpasso. Buona la presenza di parcheggi, discreta la presenza di servizi alla persona.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e da i loro tre figli **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.252,84

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Belpasso (CT) - Via Francesco Crispi, 83, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 227, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	65,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel complesso in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto della procedura, sito a Belpasso, è un garage posto al piano seminterrato di un edificio di complessivi piani quattro fuori terra. La struttura portante è realizzata in cemento armato. Il bene dista circa 500 m dal municipio di Belpasso. Buona la presenza di parcheggi, discreta la presenza di servizi alla persona.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e da i loro tre figli **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A Belpasso (CT) - VIA FRANCESCO CRISPI, 83,
PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Catania il 03/03/2008
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 1999
Quota: 1/1
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Notaio Rosario Sapienza da Catania
Data: 18/02/2008
N° repertorio: 52758
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Catania il 22/11/2010
Reg. gen. 62396 - Reg. part. 13607
Quota: 1/2
Importo: € 23.638,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.819,29
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 22/11/2013
Reg. gen. 4240 - Reg. part. 215
Quota: 1/1
Importo: € 21.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 13.563,43

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 03/11/2017
Reg. gen. 40933 - Reg. part. 31286
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Catania il 03/03/2008
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 1999
Quota: 1/1
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Notaio Rosario Sapienza da Catania
Data: 18/02/2008
N° repertorio: 52758
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Catania il 22/11/2010
Reg. gen. 62396 - Reg. part. 13607
Quota: 1/2
Importo: € 23.638,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.819,29
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 22/11/2013
Reg. gen. 4240 - Reg. part. 215
Quota: 1/1
Importo: € 21.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 13.563,43

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 03/11/2017
Reg. gen. 40933 - Reg. part. 31286
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****