
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2019 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
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2019 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

In data 13/12/2021, 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 17/12/2021 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 Aci Castello (CT) - Via Giovanni Grasso 15/D interno 11 Ficarazzi, edificio D, interno 11, piano 2-3

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è un'appartamento posto al piano secondo e terzo, identificato all'interno 11, di un edificio di cinque piani fuori terra con ingresso dalla stradella privata, e condominiale, che si diparte da Via **** Omissis **** in **** Omissis ****, frazione di **** Omissis **** e procede verso gli altri edifici denominati "E" e "C".

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima è identificato con la lettera "D" e fa parte di un complesso edilizio. Il piano terra-sottostrada è occupato da garages; il piano rialzato, il piano primo e il piano secondo presentano quattro appartamenti per piano, sfalsati tra loro, il terzo piano è costituito da quattro locali sottotetto.

L'appartamento ha due esposizioni (Est e Nord) su giardini di pertinenza degli appartamenti del piano rialzato.

Dal portone di ingresso, dotato di impianto citofonico funzionante, si accede ad un androne condominiale che porta alla scala comune di accesso a tutti i piani.

Ultimato nel 1990, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti al tempo, con Concessione Edilizia n. **** Omissis **** del **** Omissis **** e Variante n. **** Omissis **** del **** Omissis ****. Ma non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità in quanto non in regola con i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere (non è stata presentata la richiesta del certificato di conformità ex art.28 L 64.74: deposito calcolo statico presso l'Ufficio del Genio Civile).

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima versa in un mediocre stato di conservazione (tetto di copertura e ballatoi dei balconi fortemente ammalorati, la scala comune interna presenta vistose lesioni da schiacciamento). L'unità immobiliare è così composta da: ingresso-soggiorno con porta esterna e balcone esposti a Est, attiguo locale letto con finestra esposta a Est, attiguo locale ripostiglio cieco, corridoio cieco di collegamento con: locale bagno con piatto doccia e finestra esposto a Nord, secondo locale bagno-lavanderia con finestra esposto a Nord, ripostiglio cieco e cucina con porta esterna e balcone esposti a Nord. Il piano secondo dell'appartamento è collegato al piano terzo-sottotetto da scala in ferro posizionata nel locale ingresso. Il locale sottotetto non occupa tutta la superficie dell'appartamento del piano secondo, è rifinito, ed è composto da: disimpegno di collegamento a locale bagno con finestra e a due locali letto con porte esterne su terrazza scoperta esposta a Est. Al piano sottotetto si può accedere soltanto dalla scala interna all'appartamento del piano secondo.

Inoltre la parte antistante l'edificio "D", compresa tra il cancello di ingresso ed i muretti di recinzione antistanti tale cancello, resta in godimento ed uso esclusivo dei condomini di detto edificio.

Si trova posizionato a Ficarazzi, frazione di Aci Castello, in un'area residenziale a confine con il territorio del

Comune di San Gregorio, in un tessuto urbano costituito da palazzine di tre-quattro piani fuori terra organizzate in condomini, tra la SP 52 Aci Castello-San Gregorio a Nord e la Via Trieste in Ficarazzi a Sud.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17.02.2022 in presenza della moglie dell'Esecutato **** Omissis **** C.I. n. **** Omissis **** rilasciata il **** Omissis **** da **** Omissis **** scadenza **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Castello (CT) - Via Giovanni Grasso 15/D interno 11 Ficarazzi, edificio D, interno 11, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega titolo di provenienza estratto presso l'Archivio Distrettuale Notarile di Catania:

Allegato AV Vendita Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****

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

CONFINI

PIANO SECONDO Tale porzione di immobile confina:

- a sud con scala condominiale e adiacente appartamento di cui all'interno 12;
- a ovest con appartamento di cui all'interno 10;
- a nord con area su giardino di pertinenza del sottostante appartamento;
- a est con area su stradella condominiale.

Inferiormente e per tutta la superficie coperta confina con appartamento posto al piano primo di proprietà di terzi.

PIANO TERZO-SOTTOTETTO Tale porzione di immobile confina:

- a sud con scala condominiale e adiacente appartamento di proprietà di terzi;
- a ovest con adiacente appartamento di proprietà di terzi;
- a nord con area su giardino di pertinenza del sottostante appartamento;
- a est con area su stradella condominiale.

Inferiormente e per tutta la sua superficie coperta e scoperta con l'appartamento posto al secondo piano di proprietà dello stesso Esecutato.

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Secondo Ingresso-Soggiorno	35,34 mq	38,87 mq	1,00	38,87 mq	2,90 m	2
Piano Secondo Corridoio	3,94 mq	4,34 mq	1,00	4,34 mq	2,90 m	2
Piano Secondo Ripostiglio cieco interno	1,56 mq	1,71 mq	1,00	1,71 mq	2,90 m	2
Piano Secondo Letto	13,19 mq	14,51 mq	1,00	14,51 mq	2,78 m	2
Piano Secondo Ripostiglio Nord	5,74 mq	6,32 mq	1,00	6,32 mq	2,78 m	2
Piano Secondo Bagno	12,38 mq	13,62 mq	1,00	13,62 mq	2,90 m	2
Piano Secondo WC-Lavanderia	4,55 mq	5,01 mq	1,00	5,01 mq	2,90 m	2
Piano Secondo Cucina	15,24 mq	16,76 mq	1,00	16,76 mq	2,90 m	2
Piano Secondo Balcone scoperto Est	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,90 m	2
Piano Secondo Balcone scoperto Nord	11,20 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq	2,90 m	2
Piano Terzo Ingresso-Disimpegno	4,68 mq	5,15 mq	1,00	5,15 mq	3,20 m	3
Piano Terzo Letto Sud	12,82 mq	14,09 mq	1,00	14,09 mq	2,80 m	3
Piano Terzo Bagno	5,86 mq	6,45 mq	1,00	6,45 mq	2,55 m	3
Piano Terzo Letto Nord	14,53 mq	15,98 mq	1,00	15,98 mq	2,80 m	3
Piano Terzo Terrazza Scoperta	66,52 mq	66,52 mq	0,25	16,63 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				165,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale totale del piano secondo è pari a 106,94mq di cui 5,80mq aree scoperte.
La superficie convenzionale totale del piano terzo sottotetto è pari a 41,68mq di cui 16,63 mq aree scoperte.

Ai locali del piano terzo-sottotetto si accede unicamente da scala interna posizionata nel punto indicato come "botola" nella planimetria catastale estratta dall'Esperto in data 04.01.2022 (Allegato PL Planimetria Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****).

L'Esperto ha acquisito la planimetria catastale, vedi Allegato PL Planimetria Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** al 04.01.2022.

Si risponde ai quesiti l. e o. del mandato del G.E.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	646	13		A2	2	5,5	144 mq	298,25 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. In sede di sopralluogo l'Esperto ha riscontrato che il sottotetto risulta diviso in ambienti ed è presente anche un locale bagno. Tale locali non occupano l'intera parte coperta del locale sottotetto ma circa 35%. La rimanente parte è costituita da terrazza scoperta di 66mq.

Le difformità catastali degli ambienti al piano secondo che sono state riscontrare sono rappresentate dalla presenza del locale letto esposto a Nord-Est e di un corridoio di collegamento che è stato realizzato in ampliamento al disimpegno già presente in planimetria.

Le opere sopra elencate potranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA tardiva Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata e la relativa sanzione, poiché sono difformità riconducibili agli interventi di cui all'art 6-bis del DPR 380.01 "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata". I costi sono indicati nella sezione Stima.

L'Esperto ha verificato che vi è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanza catastali. Si risponde al quesito g. del mandato del G.E.

PRECISAZIONI

L'Esperto segnala che nell'atto di provenienza, Allegato AV Vendita Notaio **** Omissis **** del 07.12.1987 rep **** Omissis **** racc **** Omissis ****, si riporta integralmente quanto segue: "... la parte antistante l'edificio D, compresa tra il cancello di ingresso allo spigolo sud-ovest ed i muretti di recinzione, resta in godimento ed uso esclusivo dei condomini di detto edificio."

Viene anche riportata la comproprietà dei seguenti immobili:

-stradella condominiale costituita di cui al NCEU di Aci Castello Fg **** Omissis **** Sub **** Omissis **** che si attesta alla Via **** Omissis ****;

-androne, vano scala e locale con autoclave, serbatoio idrico e impianto di sollevamento di cui al NCEU di Aci Castello Fg **** Omissis **** Sub **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

Parti comuni dell'immobile oggetto di stima sono i corpi e i servizi costituenti condominio dell'edificio:

-stradella condominiale censita al NCEU di Aci Castello Fg **** Omissis **** Sub **** Omissis ****, che si attesta sulla Via **** Omissis ****,

-androne, vano scala e locale adiacente all'androne con autoclave, serbatoio idrico e impianto di sollevamento censiti al NCEU di Aci Castello Fg **** Omissis **** Sub **** Omissis ****.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PIANO SECONDO

L'appartamento si presenta rifinito in ogni ambiente. I soli locali cucina e bagno presentano diversa pavimentazione rispetto al resto dell'appartamento che è in gres porcellanato di buona fattura e in buone condizioni. Il locale cucina presenta un pavimento in cotto in buone condizioni e rivestimento sulla parete verticale ove è presente la struttura di una cucina in muratura. Il locale bagno presenta una pavimentazione in scarso stato di conservazione e piastrelle alle pareti con presenza di danni lungo la parete verticale del box doccia in corrispondenza dello punto-utenza doccia.

Presenza di impianto di riscaldamento sottotraccia e corpi radianti in ogni ambiente tranne che i locali ripostiglio alimentato da caldaia a gas metano posizionata sul balcone scoperto esposto a Nord.

Balconi e mantovane necessitano di lavori di manutenzione ordinaria: i sottoballatoi dei due balconi scoperti e le mantovane presentano danni di distacco dell'intonaco provocati da armature fortemente ossidate. Alla data del sopralluogo tutte le armature a vista, dell'intero fabbricato, risultavano trattate con passivante (di colore azzurro nelle foto allegate al presente Rapporto di Valutazione), lavoro preliminare ad un risanamento di tali strutture.

I serramenti esterni sono costituiti da porte e finestre in legno e vetro camera in buone condizioni e da persiane in legno anch'esse in buone condizioni.

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

PIANO TERZO-SOTTOTETTO

E' presente il parquet in mediocre stato di conservazione, tranne che nel locale bagno che risulta pavimentato con piastrelle in gres. Le pareti verticali di ogni ambiente sono rifinite e non presentano danni da umidità.

I serramenti esterni di ciascun ambiente del locale terzo-sottotetto sono a taglio termico con vetro camera e struttura in alluminio anodizzato e in buone condizioni di conservazione. E' presente impianto idrico-sanitario ed elettrico collegato al contatore presente al piano secondo. E' presente inoltre impianto di riscaldamento sottotraccia con corpi radianti in ogni ambiente.

La linea di colmo della copertura corre lungo la scala in ferro che collega il piano secondo al piano terzo-sottotetto in direzione Nord-Sud. L'altezza utile al colmo misurata durante le operazioni peritali del 29.01.2022 è pari a 3,28m. I tre locali (disimpegno, n. 2 vani letto e bagno) realizzati in corrispondenza di tale linea, hanno tutti altezza variabile, con altezza minima di 2,21m lungo la parete perimetrale esposta a Est che si affaccia sulla terrazza scoperta si pertinenza dell'appartamento:

-Letto Sud altezza utile massima di 3,27m, altezza utile minima di 2,32m

-Bagno altezza utile massima di 2,90m, altezza utile minima di 2,21m

-Letto Nord altezza utile massima di 2,98m, altezza utile minima di 2,33m.

Nella sezione Consistenza l'Esperto ha riportato l'altezza media di ciascun ambiente, calcolata a partire da queste misure.

La terrazza scoperta è rifinita e in buone condizioni di conservazione. Risulta pavimentata e con sistema di allontanamento delle acque piovane funzionante. La copertura è costituita da soletta in calcestruzzo armato e rivestimento in tegole in laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Si risponde al quesito k. del mandato del G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1987 al 20/02/2021	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Achille Muscarà	07/12/1987	40349	11503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	21/12/1987	46808	36386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RRII Catania	23/12/1987	6556	

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 variata in quanto l'Esecutato è deceduto in data **** Omissis ****.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 12/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 20/03/2018
Reg. gen. 11101 - Reg. part. 1543
Quota: 1/1
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.851,48
Data: 19/07/2017
N° repertorio: 1314
Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo rep 1314.2017 del 19.07.2017.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 19/04/2019
Reg. gen. 15312 - Reg. part. 11358
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 02.04.2019 rep 3489 Tribunale di Catania per un importo totale di eur 80.354,78.

In data 12.04.2022 l'Esperto ha estratto presso la Conservatoria Elenco Sintetico delle Formalità per immobile e le Formalità Pregiudizievoli indicate sopra che allega al Rapporto di Valutazione:

Allegato 13 Elenco Formalità per immobile al 12.04.2022

Allegato 13.1 Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 20.03.2018 nn. 11101.1543

Allegato 13.2 Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 19.04.2019 nn 15312.11358

Ha inoltre verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. E che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota. Si risponde ai quesiti b. e f. del mandato del G.E.

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono disponibili i dati metrici di progetto del fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima, in quanto non presenti nella pratica edilizia (n. 1083.81, richiesta di accesso agli atti del 11.01.2022 Prot n° 848). L'Esperto ha estratto alcuni dei dati utili da una sezione verticale della palazzina "D" (pag. 2 dell'Allegato 6.2

Progetto). Comparando tali riferimenti metrici, assolutamente non esaustivi al fine di determinare la conformità urbanistica del fabbricato, con i rilievi effettuati durante il sopralluogo del 17.02.22, la sottoscritta ha potuto verificare la corrispondenza di alcuni dati metrici del fabbricato (altezze utili del piano sottotetto) con i dati grafici rilevati da progetto (che ribadisce l'Esperto NON SONO i dati tecnici della tabella di progetto che sono stati trovati all'interno della pratica edilizia).

Ritiene sulla base dei dati a sua disposizione e dal loro confronto coi dati metrici rilevati in sede di sopralluogo, che il fabbricato "D" realizzato è conforme alla disciplina urbanistica.

Ricade nella zona B1a "di completamento" del vigente PRG adottato con Decr. Dirig. ARTA n. 854 del 21.10.2005, di cui all'art. 19/a delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento è in possesso dei seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. **** Omissis **** del **** Omissis **** e Variante n. **** Omissis **** del **** Omissis ****, come l'Esperto ha potuto verificare visionando presso l'UTC Ufficio Tecnico Comunale di **** Omissis *** _ . _ . ## per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da più fabbricati (si vedano gli Allegati 6, 6.1, 6.2 e 6.3).

L'appartamento non è regolare sotto il profilo edilizio in quanto non sono state osservate le norme tecniche di cui all'art. 52 del DPR 380.01 in merito ai criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere. Non risulta infatti presentata la richiesta di certificato di conformità delle opere strutturali ex art. 28 L. 64/74, come da verifica effettuata presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E. riguardo alla regolarità edilizia.

Dalla ricerca effettuata presso quest'ultimo ufficio infatti, richiesta d'accesso agli atti del 17.01.2022 Prot n° 5839, è emerso che per il fabbricato "D" in cui ricade l'appartamento oggetto di stima non è presente alcuna Posizione. I tecnici hanno recuperato altri fascicoli cui si riferiscono a immobili realizzati con la stessa concessione edilizie, ma ricadenti nelle palazzine "A", "B", "C" e "E", e pertanto non in quella oggetto di esecuzione. Seguono i risultati della ricerca:

-Posizione **** Omissis **** del **** Omissis **** **** Omissis ****, riaperta nel 2001 con deposito Relazione a Struttura Ultimata, Collaudo. Nello stesso anno depositata richiesta di conformità e depositato progetto ex L. 1086 da _ . La ricerca effettuata presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania non ha portato all'individuazione dell'immobile cui si riferisce la posizione;

-Posizione **** Omissis **** del **** Omissis **** **** Omissis **** La ricerca effettuata presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania non ha portato all'individuazione dell'immobile cui si riferisce la posizione;

-Posizione **** Omissis **** del **** Omissis **** **** Omissis ****, Certificato di Conformità del 07.04.2004 Prot 8041 Direttore dei Lavori **** Omissis ****, Collaudatore **** Omissis ****. La ricerca effettuata presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania ha portato all'individuazione dell'immobile cui si riferisce la posizione: trattasi dell'immobile di cui all'interno "E", vedi Allegato 7 (risposta PEC del Genio Civile Prot n°37793 del 11.03.2022);

-Posizione **** Omissis **** del **** Omissis **** **** Omissis **** La ricerca effettuata presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania ha portato all'individuazione dell'immobile cui si riferisce la posizione: trattasi di immobili non oggetto di stima le palazzine di cui agli interni "A", "B" e "C".

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (C.E. n. **** Omissis **** del **** Omissis **** e Variante n. **** Omissis **** del **** Omissis ****), come l'Esperto ha potuto verificare accedendo all'UTC e visionando la pratica edilizia 1083.81, da cui si evince una diversa distribuzione degli ambienti nella pianta piano tipo del fabbricato "D" in cui ricade l'immobile oggetto di stima (vedi pianta a pag. 2 dell'Allegato 6.1) e non presenta alcuna pianta del piano terzo-sottotetto. Per ottenere la conformità edilizia si rimanda alla sezione Dati Catastali, i costi sono indicati nella sezione Stima.

Riguardo la mancata osservanza delle norme di cui all'art. 52 del DPR 380.01.

Dalle ricerche effettuate dall'Esperto presso l'UTC e presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania, la sottoscritta ritiene che per il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima non siano state osservate le norme tecniche per la costruzione in zone sismiche di cui all'art. 17 L. 64.74 (calcolo statico delle opere strutturali), all'art. 28 L. 64.74 (certificato di conformità opere strutturali) e di cui alle disposizioni della L. 1086.71 (denuncia al Genio Civile delle opere). Si dovrà pertanto presentare certificazione sull'idoneità sismica del fabbricato (o suo progetto di adeguamento in caso di non idoneità), ex art. 10 c.7 L.R. 16.16, per il rilascio della quale il professionista incaricato della pratica dovrà effettuare verifiche, documentate da indagini e accertamenti (non essendo stato rispettato quanto disposto dall'art. 52 del DPR 380.01 sull'osservanza dei criteri di progettazione, esecuzione e collaudo delle opere). Il costo per l'ottenimento dei pareri di idoneità statica e sismica è indicato nella sezione Stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.053,09

Importo spese straordinarie già deliberate: € 515,75

L'amministratore di condominio ha fornito all'Esperto l'importo relativo alle Spese condominiali da versare per gli Esercizi 2020-2021 che è pari a 3.053,09 eur.

Mentre le spese condominiali annue ammontano a 680,76 eur e la quota per spese deliberate (lavori di trasformazione vasca di accumulo) a eur 515,75 (si veda l'Allegato 8).

Seguono i dati dell'Amministratore di Condominio **** Omissis **** tel **** Omissis **** e-mail **** Omissis **** PEC **** Omissis ****.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Castello (CT) - Via Giovanni Grasso 15/D interno 11 Ficarazzi, edificio D, interno 11, piano 2-3

Il bene oggetto di stima è un'appartamento posto al piano secondo e terzo, identificato all'interno 11, di un edificio di cinque piani fuori terra con ingresso dalla stradella privata, e condominiale, che si diparte da Via **** Omissis **** in **** Omissis ****, frazione di **** Omissis **** e procede verso gli altri edifici denominati "E" e "C". L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima è identificato con la lettera "D" e fa parte di un complesso edilizio. Il piano terra-sottostada è occupato da garages; il piano rialzato, il piano primo e il piano secondo presentano quattro appartamenti per piano, sfalsati tra loro, il terzo piano è costituito da quattro locali sottotetto. L'appartamento ha due esposizioni (Est e Nord) su giardini di pertinenza degli appartamenti del piano rialzato. Dal portone di ingresso, dotato di impianto citofonico funzionante, si accede ad un androne condominiale che porta alla scala comune di accesso a tutti i piani. Ultimato nel 1990, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti al tempo, con Concessione Edilizia n. **** Omissis **** del **** Omissis **** e Variante n. **** Omissis **** del **** Omissis ****. Ma non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità in quanto non in regola con i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere (non è stata presentata la richiesta del certificato di conformità ex art.28 L. 64.74: deposito calcolo statico presso l'Ufficio del Genio Civile). Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima versa in un mediocre stato di conservazione (tetto di copertura e ballatoi dei balconi fortemente ammalorati, la scala comune interna presenta vistose lesioni da schiacciamento). L'unità immobiliare è così composta da: ingresso-soggiorno con porta esterna e balcone esposti a Est, attiguo locale letto con finestra esposta a Est, attiguo locale ripostiglio cieco, corridoio cieco di collegamento con: locale bagno con piatto doccia e finestra esposto a Nord, secondo locale bagno-lavanderia con finestra esposto a Nord, ripostiglio cieco e cucina con porta esterna e balcone esposti a Nord. Il piano secondo dell'appartamento è collegato al piano terzo-sottotetto da scala in ferro posizionata nel locale ingresso. Il locale sottotetto non occupa tutta la superficie dell'appartamento del piano secondo, è rifinito, ed è composto da: disimpegno di collegamento a locale bagno con finestra e a due locali letto con porte esterne su terrazza scoperta esposta a Est. Al piano sottotetto si può accedere soltanto dalla scala interna all'appartamento del piano secondo. Inoltre la parte antistante l'edificio "D", compresa tra il cancello di ingresso ed i muretti di recinzione antistanti tale cancello, resta in godimento ed uso esclusivo dei condomini di detto edificio. Si trova posizionato a Ficarazzi, frazione di Aci Castello, in un'area residenziale a confine con il territorio del Comune di San Gregorio, in un tessuto urbano costituito da palazzine di tre-quattro piani fuori terra organizzate in condomini, tra la SP 52 Aci Castello-San Gregorio a Nord e la Via Trieste in Ficarazzi a Sud. Si risponde al quesito I. del mandato del G.E.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 646, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 165.240,00

METODO DI STIMA MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) NON PRATICABILE.

L'Esperto Stimatore ha proceduto con l'applicazione del criterio di stima basato sugli standard IVS (International Valuation Standards) per applicare i quali ha effettuato la segmentazione del mercato, individuando quali "segmenti" i seguenti parametri:

localizzazione immobile,

compravendita (quale tipologia di contratto),

uso abitativo (quale destinazione d'uso),
appartamento insistente in un corpo di fabbrica (quale tipologia immobiliare),
abitazione civile (quale tipologia edilizia),
dimensione,
caratteri della domanda e dell'offerta,
forma di mercato oligopolistica.

Ha effettuato la ricerca di immobili Comparabili (da prendere a riferimento per il calcolo del valore di mercato) e la costruzione per ciascuno di essi di una scheda di Rilevazione Dati che contiene per ciascun Comparabile tutte le caratteristiche tecniche ed economiche.

In particolare per il reperimento di tali dati l'Esperto si è avvalso del portale stimatrixcity.it da cui ha estratto uno stock immobiliare di 1495 immobili con categoria A/2 nel foglio catastale 5 e di questi n. 76 potenziali compravendite nel periodo 18.03.2021-08.04.2022. Di queste potenziali compravendite l'Esperto ha visionato il dettaglio di due aventi caratteristiche intrinseche simili al Subject (immobile oggetto di stima) in quanto insistenti su due piani (piano 2° e 3°).

- immobile A appartamento censito al NCEU di Acì Castello al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** categoria catastale A/2 consistenza 6 vani rendita 557,77, classe 5 piani 2-3 localizzato in Via **** Omissis **** a 1km a Sud del Subject.

-immobile B appartamento censito al NCEU di Acì Castello al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** categoria catastale A/2 consistenza 7,5 vani rendita 697,22, classe 5 piani 2-3 localizzato in Via **** Omissis **** a 2,2km a Sud del Subject.

Entrambi con probabilità +10 (in una scala da -10 a +10) di essere stati oggetto di compravendita nel periodo sopra indicato.

L'Esperto però ha ritenuto di non poterli considerare immobili Comparabili in quanto ricadenti in un tessuto urbano del Comune, molto diverso da quello in cui ricade il Subject. Entrambi infatti si trovano in condominio, come il Subject, che si affaccia sulla Via Acì Castello e su area libera a verde. Il tessuto urbano in cui ricade il Subject, invece, è molto più denso e costituito da condomini serviti da strade private in un tessuto definito urbanisticamente 'di completamento'.

L'Esperto ha quindi ritenuto di non poter procedere con l'applicazione del metodo del Market Comparison Approach (MCA) e ha optato per il procedimento di stima della Capitalizzazione del Reddito o Income Approach IA.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEI REDDITI.

Con tale metodo il valore V dell'immobile viene calcolato come il rapporto tra il reddito lordo e il saggio annuo lordo di capitalizzazione $V_{\text{fabbricato}} = R/i$. Il saggio lordo di capitalizzazione è stato calcolato attraverso il metodo della ricerca remota del saggio ed è stato ottenuto un valore pari al **** Omissis ****. Si è poi determinato il reddito lordo annuo R sulla base del canone mensile locativo di zona che ha portato ad un canone annuo di **** Omissis **** eur. Quindi si è potuto calcolare il valore del Bene $V_{\text{fabbricato}}$ pari a **** Omissis **** eur.

Segue il metodo utilizzato per il calcolo del saggio lordo di capitalizzazione. L'Esperto si è riferito alle quotazioni immobiliari di prezzi e canoni dello stesso segmento di mercato 'Abitazioni Civili' e disponibili sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della zona D5 in cui ricade il Subject e della zona limitrofa D1, dettagliate di seguito e anche allegate al Rapporto di Valutazione:

zona Periferica D5 Ficarazzi e zone limitrofe: Via Acì Castello - Tripoli - San Gregorio - Trento - Trieste - Grasso - Fiume, Abitazioni di tipo civile in stato conservativo NORMALE (vedi Allegato 12)
Valore unitario mercato MINIMO 940 eur/mq, Valore unitario mercato MASSIMO 1.400 eur/mq
Valori Locazione MINIMO 3,2 eur/mq/mese, Valori Locazione MASSIMO 4,7 eur/mq/mese

zona Periferica D1 Abitazioni di tipo civile in stato conservativo NORMALE (vedi Allegato 12.1)

Valore unitario mercato MINIMO 980 eur/mq, Valore unitario mercato MASSIMO 1.450 eur/mq
 Valori Locazione MINIMO 3,3 eur/mq/mese, Valori Locazione MASSIMO 4,9 eur/mq/mese.

Il saggio lordo di capitalizzazione viene calcolato come il rapporto tra la sommatoria dei canoni di affitto unitari e la sommatoria dei prezzi unitari: $(4,7*12+4,9*12)/(1.400+1.450)$ ed è pari a 4,0421%.

Il canone annuo locativo è stato determinato a partire dai canoni minimi e massimi, fonte borsinoimmobiliare.it, per stesso segmento di mercato Abitazioni Civili nella frazione Ficarazzi di Aci Castello.

Dividendo il valore ottenuto con il metodo dell'Income Approach (178.000 eur) per la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima (165,24mq), si ottiene un valore unitario di 1.077 eur/mq, dicasi 1.000 eur/mq, interno all'intervallo dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per Abitazioni Civili stato NORMALE zona Periferica D5 (da 940 a 1.400 eur/mq).

Tale valore deve essere depurato dei costi necessari per rendere trasferibile l'immobile che sono così quantificati e dettagliati:

- eur 20.000 ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/03, predisposizione della documentazione necessaria al rilascio del certificato di idoneità sismica a cura di un Tecnico Verificatore e Calcolista delle Strutture per presentazione pratica all'Ufficio del Genio Civile di Catania;
 - eur 500 aggiornamento planimetria catastale con corretta identificazione degli ambienti presenti al piano secondo e terzo-sottotetto e aggiornamento dei dati riferiti alle superfici indicate nella visura catastale;
 - eur 1.800 CILA tardiva presentata da tecnico abilitato per gli interventi che hanno riguardato la modifica dei locali al piano secondo e i locali piano terzo-sottotetto, comprensiva di sanzione amministrativa di eur 1.000 (ex art 6-bis c.5 DPR 380.01)
- per un totale costi di 22.300 eur.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aci Castello (CT) - Via Giovanni Grasso 15/D interno 11 Ficarazzi, edificio D, interno 11, piano 2-3	165,24 mq	1.000,00 €/mq	€ 165.240,00	100,00%	€ 165.240,00
				Valore di stima:	€ 165.240,00

Valore di stima: € 165.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
DOCFA e agg.to dati visura catastale (conformità catastale)	500,00	€
CILA tardiva (conformità edilizia) (800 eur pratica di tecnico abilitato + 1.000 eur sanzione amm.va)	1800,00	€
Certificato di Idoneità Sismica e Autorizzazione Genio Civile, ex art 110 L.R. 04.03	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 20% di (eur 165.240 - eur 500 - eur 1.800 - eur 20.000) = 20% di eur 142.940	28588,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,00

Al valore di stima di eur 165.420 vanno sottratte le somme corrispondenti alle spese per rendere l'immobile trasferibile di totali eur 22.300 così dettagliate:

- eur 20.000 ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/03, predisposizione della documentazione necessaria al rilascio del certificato di idoneità sismica a cura di un Tecnico Verificatore e Calcolista delle Strutture per presentazione pratica all'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- eur 500 aggiornamento planimetria catastale con corretta identificazione degli ambienti presenti al piano secondo e terzo-sottotetto e aggiornamento dei dati riferiti alle superfici indicate nella visura catastale;
- eur 1.800 CILA tardiva presentata da tecnico abilitato per gli interventi che hanno riguardato la modifica dei locali al piano secondo e i locali piano terzo-sottotetto, comprensiva di sanzione amministrativa di eur 1.000 (ex art 6-bis c.5 DPR 380.01).

Si decurta infine un'ulteriore 20% quale riduzione per assenza di garanzia per vizi (20% di eur 142.940). Si risponde al quesito m. del mandato del G.E.

E pertanto il valore finale di stima sarà pari a eur 114.352, dicasi eur 110.000.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'Esperto segnala alla S.V. G.E. che l'Esecutato è deceduto in data **** Omissis **** in **** Omissis ****, vedasi certificato di morte del 01.02.2022 (Allegato 9.5). E che la moglie, **** Omissis **** C.I. n. **** Omissis **** rilasciata in data **** Omissis **** dal **** Omissis **** e con scadenza **** Omissis ****, ha permesso all'Esperto di effettuare le operazioni peritali.

L'Esperto riporta quanto dichiarato da _____ in tale sede: "L'immobile allo stato attuale è libero. E' stato occupato da inquilini fino al settembre 2018 e da allora non ci si è potuti trasferire con la famiglia, composta da marito, moglie e due figli, di cui uno minorenne, per lo stato in cui versava l'immobile, non avendo avuto la possibilità di poterlo ristrutturare. Ad oggi, rimasta vedova dal febbraio 2021, non avendo le possibilità economiche per trasferirmi in questo immobile, abito con i miei figli in una casa in affitto", vedi Verbale di sopralluogo del 17.02.2022 (Allegato 11).

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 12/04/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **All 1** PEC del 13.12.21
- ✓ OR Decreto di Nomina del 12.12.2021
- ✓ **All 2** Accettazione Incarico Esperto Stimatore 17.12.2021
- ✓ **All 3** e-mail del 28.12.21 a uff anagrafe comune di san gregorio di CT
- ✓ **All 4** Comunicazione data operaz peritali 05.01.2022
- ✓ **All 5** Rich accesso visione pratica edilizia 10.01.2022
- ✓ Concessione edilizia - **All 6** C.E. 725 del 15.04.1986
- ✓ Concessione edilizia - **All 6.1** Allegati alla C.E. 725 del 15.04.1986
- ✓ Concessione edilizia - **All 6.2** Allegati alla C.E. 725 del 15.04.1986 Sezioni
- ✓ Concessione edilizia - **All 6.3** Data fine lavori
- ✓ **All 7** Genio Civile Rich del 14.01.2022 e Risposta del 11.03.2022
- ✓ **All 8** PEC del 19.01.2022 PEC a D
- ✓ **All 9** email del 31.01.22 a uff anagrafe rich cert di morte
- ✓ **All 10** PEC del 08.02.22 comunicazione NUOVA data operaz peritali
- ✓ **All 11** Verbale di sopralluogo 17.02.2022
- ✓ **All 12** Banca Dati Ag Entrate Zona D5 al 07.04.2022
- ✓ **All 12.1** Banca Dati Ag Entrate Zona D1 al 07.04.2022
- ✓ Atto di provenienza - AV Vendita Notaio Muscarà del 07.12.1987 rep 40349 racc 11503
- ✓ Planimetrie catastali - PL Planimetria Fg 5 Part 646 Sub 13 al 04.01.2022
- ✓ Visure e schede catastali - VIS Visura Storica Fg 5 Part 646 Sub 13 al 04.01.2022
- ✓ **All 13** Elenco Formalità per immobile al 12.04.2022
- ✓ **All 13.1** Nota di Iscrizione del 20.03.2018 Ipoteca Giudiziale nn. 11101.1543
- ✓ **All 13.2** Nota di Trascrizione del 19.04.2019 Verbale di Pignoramento nn 15312.11358
- ✓ Foto - **n. 48 Foto in formato jpg** (Aggiornamento al 17/02/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Castello (CT) - Via Giovanni Grasso 15/D interno 11 Ficarazzi, edificio D, interno 11, piano 2-3

Il bene oggetto di stima è un'appartamento posto al piano secondo e terzo, identificato all'interno 11, di un edificio di cinque piani fuori terra con ingresso dalla stradella privata, e condominiale, che si diparte da Via **** Omissis **** in **** Omissis ****, frazione di **** Omissis **** e procede verso gli altri edifici denominati "E" e "C". L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima è identificato con la lettera "D" e fa parte di un complesso edilizio. Il piano terra-sottostrada è occupato da garages; il piano rialzato, il piano primo e il piano secondo presentano quattro appartamenti per piano, sfalsati tra loro, il terzo piano è costituito da quattro locali sottotetto. L'appartamento ha due esposizioni (Est e Nord) su giardini di pertinenza degli appartamenti del piano rialzato. Dal portone di ingresso, dotato di impianto citofonico funzionante, si accede ad un androne condominiale che porta alla scala comune di accesso a tutti i piani. Ultimato nel 1990, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti al tempo, con Concessione Edilizia n. **** Omissis **** del **** Omissis **** e Variante n. **** Omissis **** del **** Omissis ****. Ma non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità in quanto non in regola con i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere (non è stata presentata la richiesta del certificato di conformità ex art.28 L. 64/74: deposito calcolo statico presso l'Ufficio del Genio Civile). Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima versa in un mediocre stato di conservazione (tetto di copertura e ballatoi dei balconi fortemente ammalorati, la scala comune interna presenta vistose lesioni da schiacciamento). L'unità immobiliare è così composta da: ingresso-soggiorno con porta esterna e balcone esposti a Est, attiguo locale letto con finestra esposta a Est, attiguo locale ripostiglio cieco, corridoio cieco di collegamento con: locale bagno con piatto doccia e finestra esposto a Nord, secondo locale bagno-lavanderia con finestra esposto a Nord, ripostiglio cieco e cucina con porta esterna e balcone esposti a Nord. Il piano secondo dell'appartamento è collegato al piano terzo-sottotetto da scala in ferro posizionata nel locale ingresso. Il locale sottotetto non occupa tutta la superficie dell'appartamento del piano secondo, è rifinito, ed è composto da: disimpegno di collegamento a locale bagno con finestra e a due locali letto con porte esterne su terrazza scoperta esposta a Est. Al piano sottotetto si può accedere soltanto dalla scala interna all'appartamento del piano secondo. Inoltre la parte antistante l'edificio "D", compresa tra il cancello di ingresso ed i muretti di recinzione antistanti tale cancello, resta in godimento ed uso esclusivo dei condomini di detto edificio. Si trova posizionato a Ficarazzi, frazione di Aci Castello, in un'area residenziale a confine con il territorio del Comune di San Gregorio, in un tessuto urbano costituito da palazzine di tre-quattro piani fuori terra organizzate in condomini, tra la SP 52 Aci Castello-San Gregorio a Nord e la Via Trieste in Ficarazzi a Sud. Si risponde al quesito I. del mandato del

G.E.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 646, Sub. 13, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non sono disponibili i dati metrici di progetto del fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di stima, in quanto non presenti nella pratica edilizia (n. 1083.81, richiesta di accesso agli atti del 11.01.2022 Prot n° 848). L'Esperto ha estratto alcuni dei dati utili da una sezione verticale della palazzina "D" (pag. 2 dell'Allegato 6.2 Progetto). Comparando tali riferimenti metrici, assolutamente non esaustivi al fine di determinare la conformità urbanistica del fabbricato, con i rilievi effettuati durante il sopralluogo del 17.02.22, la sottoscritta ha potuto verificare la corrispondenza di alcuni dati metrici del fabbricato (altezze utili del piano sottotetto) con i dati grafici rilevati da progetto (che ribadisce l'Esperto NON SONO i dati tecnici della tabella di progetto che sono stati trovati all'interno della pratica edilizia). Ritiene sulla base dei dati a sua disposizione e dal loro confronto coi dati metrici rilevati in sede di sopralluogo, che il fabbricato "D" realizzato è conforme alla disciplina

urbanistica. Ricade nella zona B1a "di completamento" del vigente PRG adottato con Decr. Dirig. ARTA n. 854 del 21.10.2005, di cui all'art. 19/a delle Norme Tecniche di Attuazione. Si risponde al quesito i. del mandato del G.E.

Prezzo base d'asta: € 110.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aci Castello (CT) - Via Giovanni Grasso 15/D interno 11 Ficarazzi, edificio D, interno 11, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 646, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	165,24 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è un'appartamento posto al piano secondo e terzo, identificato all'interno 11, di un edificio di cinque piani fuori terra con ingresso dalla stradella privata, e condominiale, che si diparte da Via **** Omissis **** in **** Omissis ****, frazione di **** Omissis **** e procede verso gli altri edifici denominati "E" e "C". L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima è identificato con la lettera "D" e fa parte di un complesso edilizio. Il piano terra-sottostrada è occupato da garages; il piano rialzato, il piano primo e il piano secondo presentano quattro appartamenti per piano, sfalsati tra loro, il terzo piano è costituito da quattro locali sottotetto. L'appartamento ha due esposizioni (Est e Nord) su giardini di pertinenza degli appartamenti del piano rialzato. Dal portone di ingresso, dotato di impianto citofonico funzionante, si accede ad un androne condominiale che porta alla scala comune di accesso a tutti i piani. Ultimato nel 1990, l'immobile è stato costruito in conformità agli strumenti urbanistici vigenti al tempo, con Concessione Edilizia n. **** Omissis **** del **** Omissis **** e Variante n. **** Omissis **** del **** Omissis ****. Ma non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità in quanto non in regola con i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere (non è stata presentata la richiesta del certificato di conformità ex art.28 L 64.74: deposito calcolo statico presso l'Ufficio del Genio Civile). Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima versa in un mediocre stato di conservazione (tetto di copertura e ballatoi dei balconi fortemente ammalorati, la scala comune interna presenta vistose lesioni da schiacciamento). L'unità immobiliare è così composta da: ingresso-soggiorno con porta esterna e balcone esposti a Est, attiguo locale letto con finestra esposta a Est, attiguo locale ripostiglio cieco, corridoio cieco di collegamento con: locale bagno con piatto doccia e finestra esposto a Nord, secondo locale bagno-lavanderia con finestra esposto a Nord, ripostiglio cieco e cucina con porta esterna e balcone esposti a Nord. Il piano secondo dell'appartamento è collegato al piano terzo-sottotetto da scala in ferro posizionata nel locale ingresso. Il locale sottotetto non occupa tutta la superficie dell'appartamento del piano secondo, è rifinito, ed è composto da: disimpegno di collegamento a locale bagno con finestra e a due locali letto con porte esterne su terrazza scoperta esposta a Est. Al piano sottotetto si può accedere soltanto dalla scala interna all'appartamento del piano secondo. Inoltre la parte antistante l'edificio "D", compresa tra il cancello di ingresso ed i muretti di recinzione antistanti tale cancello, resta in godimento ed uso esclusivo dei condomini di detto edificio. Si trova posizionato a Ficarazzi, frazione di Aci Castello, in un'area residenziale a confine con il territorio del Comune di San Gregorio, in un tessuto urbano costituito da palazzine di tre-quattro piani fuori terra organizzate in condomini, tra la SP 52 Aci Castello-San Gregorio a Nord e la Via Trieste in Ficarazzi a Sud. Si risponde al quesito I. del mandato del G.E.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 20/03/2018
Reg. gen. 11101 - Reg. part. 1543
Quota: 1/1
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.851,48
Data: 19/07/2017
N° repertorio: 1314
Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo rep 1314.2017 del 19.07.2017.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 19/04/2019
Reg. gen. 15312 - Reg. part. 11358
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 02.04.2019 rep 3489 Tribunale di Catania per un importo totale di eur 80.354,78.