



**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SESTA SEZIONE CIVILE**

**G.E.: Dott.ssa Maria Angela Chisari**

**Procedura n. 199/2021 R.G.E.**

**Promossa da:**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Stimatore: dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso**

**Via Santa Rosa da Lima n° 39 – 95123 Catania**

**E-mail: maurizioantioniodurso@gmail.com**

**PEC: maurizioantonio.durso@ingpec.eu**



## Indice

IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	4
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
PROPRIETÀ DEL BENE .....	5
PROVENIENZA DEL BENE.....	5
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE .....	6
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE .....	6
IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE.....	7
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA .....	7
SANATORIA E CONDONO EDILIZIO .....	9
CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	9
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	9
SPESE DI GESTIONE, SPESE CONDOMINIALI E STATO PROCEDIMENTI GIUDIZIARI..	9
OCCUPAZIONE E DISPONIBILITÀ DEL BENE .....	9
DESCRIZIONE DEL BENE .....	10
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA .....	13
VALORE DI STIMA FINALE.....	14
CONCLUSIONI STIMA IMMOBILE .....	14
LOTTE E PIANI DI VENDITA .....	15
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	15
VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA .....	15
PROGETTO DI DIVISIONE .....	15
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	16



## SINTESI

### LOTTO UNICO

Identificazione	<b>Edificio sito in Aci Catena (CT) via IV Novembre n°136, composto da un appartamento, accessori e una striscia di cortile pertinenziale.</b> <b>Catasto Fabbricati: Foglio 4 Particella 325 Subalterno 3</b> <b>Categoria A/2</b>
Iscrizioni e trascrizioni	<b>Regolare</b>
Situazione catastale	<b>Parzialmente da regolarizzare</b>
Situazione urbanistica	<b>Parzialmente da regolarizzare</b>
Valore di mercato	<b>€ 112.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria	<b>€ 90.000,00</b>
Vendita	<b>Unico lotto</b>
Valutazione quote	<b>Non necessario</b>
Progetto di divisione	<b>Non necessario</b>
Data di nomina	<b>14/02/2023</b>
Data sopralluogo	<b>05/05/2023</b>
Data stima	<b>Luglio 2023</b>
Data consegna relazione	<b>Luglio 2023</b>



## COMUNE DI ACI CATENA (CT)

### APPARTAMENTO IN CONDOMINIO

VIA IV NOVEMBRE 136 EDIFICIO A SCALA A

LOTTO UNICO

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento facente parte del complesso edilizio denominato “Il Salice” sito in Aci Catena (CT) via IV Novembre n.136 Edificio A Scala A Interno 3 Piano terra rialzato, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 325 Subalterno 3 Categoria A/2. L’immobile confina a Nord-Ovest con strada pubblica, a Nord-Est con vano scala e appartamento della medesima palazzina, a Sud-Est e Sud-Ovest con cortile di pertinenza dell’intero complesso.



## CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riscontra corrispondenza fra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

## PROPRIETÀ DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, è di proprietà per 1/1 del debitore esecutato:

- [REDACTED]

in regime di separazione dei beni.

## PROVENIENZA DEL BENE

- [REDACTED] proprietà [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita (cfr. Allegato 6A) stipulato in data 12/03/2009 con la venditrice [REDACTED] [REDACTED] in Notar [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] acquistato il bene da [REDACTED] compravendita stipulato in data 6/12/2005 in Notar [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza dell'atto di successione in morte di [REDACTED] titolare della piena proprietà, registrato presso l'Ufficio Registro di Acireale il 11/11/1991, [REDACTED] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 29/11/2004 [REDACTED]

Per completezza di informazioni si riporta inoltre:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] del 25/01/1994, rep. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 09/02/1994 ai nn. [REDACTED]
- [REDACTED] aveva acquistato il bene dal venditore [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita (cfr. Allegato 6B) stipulato in data 24/02/1983 in Notar [REDACTED] (Aci Catena CT) rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] e trascritto a



Catania il 03/03/1983 ai nn. [REDACTED]

Si precisa che la tavola citata nell'atto di compravendita tra [REDACTED]  
[REDACTED] risulta materialmente allegata ad un altro atto di compravendita e che tale tavola è  
altresì presente all'interno dell'Allegato 6B.

## COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Documentazione agli atti completa.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE

Viene qui fornito un elenco con informazioni essenziali, rinviando per i dettagli all'apposito Allegato  
7 "Documentazione ipocatastale".

### 1) 13/03/2009 Nota di iscrizione

Ipoteca volontaria, cod. 168 Concessione a garanzia di mutuo, registro generale [REDACTED]  
registro particolare 4347. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Atto [REDACTED]

capitale. Durata 35 anni. Grava su Aci Catena, foglio 4 particella 325 subalterno 3 del Catasto  
Fabbricati, via IV Novembre n. 136. Debitore non datore [REDACTED]

### 2) 19/04/2021 Nota di trascrizione

Atto esecutivo cautelare, cod. 726 Verbale di pignoramento immobili, registro generale  
[REDACTED] registro particolare [REDACTED] A favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà e contro [REDACTED]

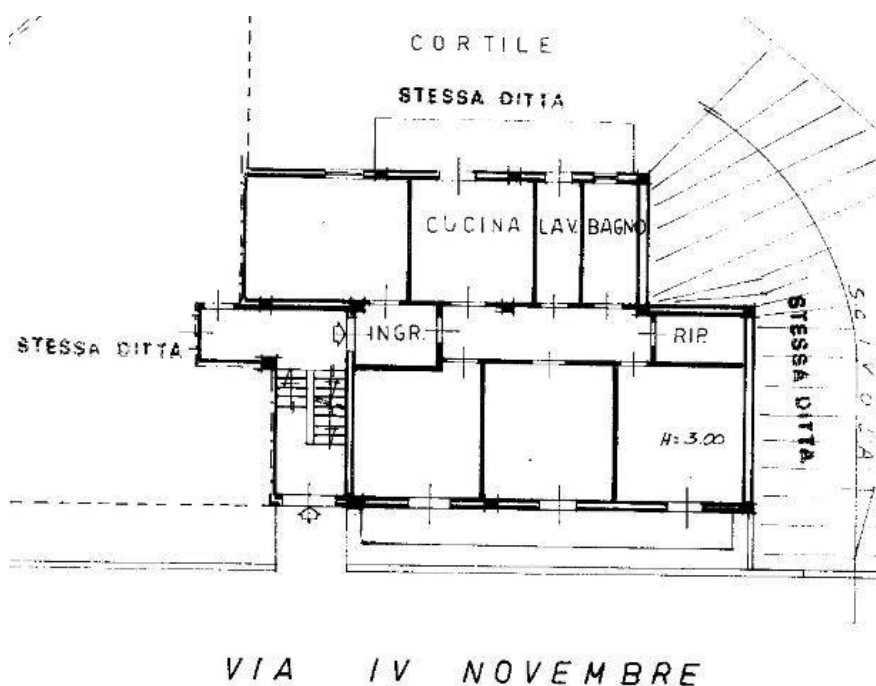
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena  
proprietà. Pubblico ufficiale Corte di Appello di Catania - UNEP, 15/03/2021. Richiedente

[REDACTED] per conto di [REDACTED] Grava su Aci Catena, foglio 4 particella 325 subalterno 3 del  
Catasto Fabbricati, via IV Novembre n. 136.



## IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto Fabbricati: Foglio 4 Particella 325 Subalterno 3 Categoria A/2 così come correttamente indicato all'interno dell'atto di pignoramento. La planimetria catastale (cfr. Allegato 4) è conforme al progetto autorizzato e, rispetto a entrambi, lo stato di fatto presenta alcune difformità così come descritte nel paragrafo successivo "Conformità urbanistica – edilizia".



*Planimetria catastale (fuori scala)*

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario poiché trattasi di immobile (abitazione) registrato al Catasto dei Fabbricati e non di terreno.

## CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA

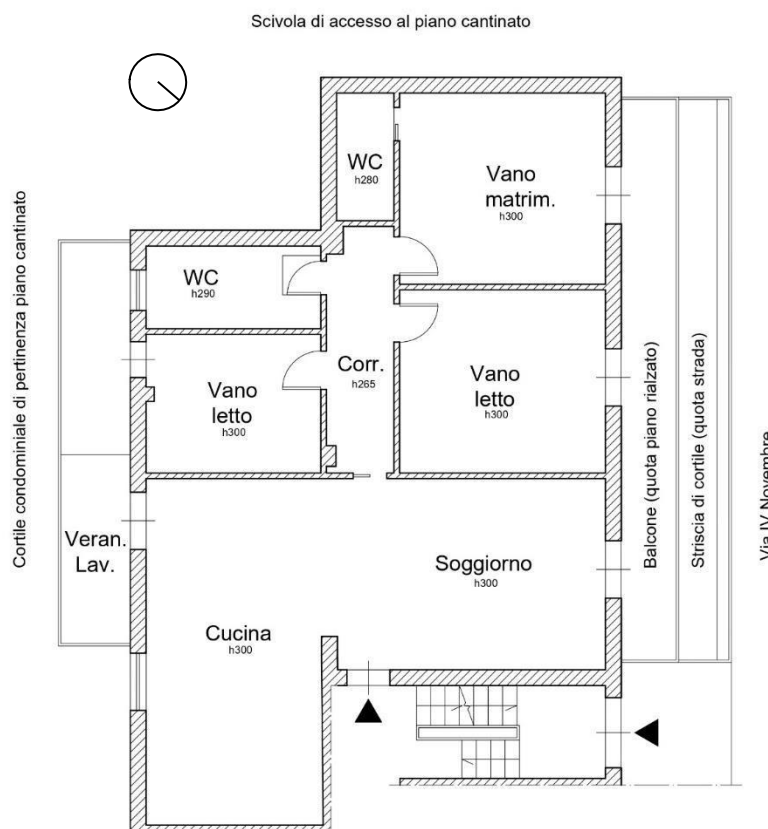
Presso l'archivio progetti del Comune di Aci Catena è presente la Concessione Edilizia per la costruzione di "edifici per civile abitazione", pratica n. 93/80, Prot. 4715, Rep. 1222, rilasciata il 13/08/1980 (cfr. Allegato 2A). È altresì presente una variante per "ampliamento e variante alla conc. edilizia n. 93/80 di edifici per civile abitazione" Prot. 3819, Rep. 64/81, rilasciata il 14/08/81 (cfr. Allegato 2B). L'edificazione è avvenuta fra il 1980 e il 1982 così come si può



riscontrare nel certificato di abitabilità/agibilità che si fornisce in allegato (cfr. Allegato 3). Rispetto al provvedimento autorizzativo suddetto si sono riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna e la realizzazione di una veranda sul ballatoio che si affaccia sullo spazio condominiale interno (cfr. Allegato 5 “Stato di fatto”). Nel dettaglio le modifiche constano in:

- Abbattimento dei tramezzi della cucina con realizzazione di un tramezzo in posizione diversa in modo tale da realizzare un’ampia cucina – soggiorno all’ingresso.
- Trasformazione del locale lavanderia in un vano più ampio.
- Trasformazione del locale ripostiglio in bagno a servizio della camera matrimoniale.
- Altre piccole modifiche riscontrabili attraverso il confronto tra le piante.

Una volta regolarizzate urbanisticamente la veranda e la distribuzione interna (CILA: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) esistono tutti gli elementi necessari ai fini della conformità urbanistica. A completamento bisognerà procedere con il nuovo accatastamento (DOCFA: DOcumenti Catasto FAbbricati). Per quanto attiene alla pratica di abitabilità/agibilità (oggi SCA: Segnalazione Certificata di Agibilità), oltre ai requisiti di carattere urbanistico di cui si è già detto, sono anche necessarie ulteriori attestazioni (certificati per gli impianti, APE, etc.).



## **SANATORIA E CONDONO EDILIZIO**

Non sono presenti pratiche di sanatoria in corso e neanche pratiche atte a regolarizzare le difformità per le quali si rinvia al paragrafo precedente.

## **CENSO, LIVELLO E USO CIVICO**

Per quanto sia stato possibile accertare, non gravano sull'immobile pignorato censo, livello o uso civico.

## **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene in questione non è gravato da formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

Non gravano, inoltre, vincoli connessi al il suo carattere storico-artistico.

## **SPESE DI GESTIONE, SPESE CONDOMINIALI E STATO PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Come dichiarato dall'amministratore del condominio, [REDACTED] nella nota prodotta su richiesta dello Scrivente (cfr. Allegato 9), il debito a carico "dell' [REDACTED] nei confronti del condominio è di € 944,30 più la somma di € 138,00 quale somma preventiva 2023 relativa al 1°, 2°, 3° bimestre 2023".

Non gravano, inoltre, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## **OCCUPAZIONE E DISPONIBILITÀ DEL BENE**

Il bene risulta occupato da terzi in forza di un "contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze" registrato in data 29/08/2018 al n. [REDACTED] del registro dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catania, Ufficio Territoriale di Acireale (cfr. Allegato 8). Contratto della durata di anni 10 (dieci) registrato in data 29/08/2018 anteriore al pignoramento; prima scadenza 22/08/2028; non automaticamente rinnovabile e in particolare "il comodatario, alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dell'immobile in oggetto al comodante al quale, in ogni caso, nell'ipotesi di sopravvenuta ed urgente necessità, è concesso di richiederne l'immediato rilascio"; non risulta inviata disdetta.



## **DESCRIZIONE DEL BENE**

### **Tipologia e ubicazione:**

Il complesso condominiale denominato “Il Salice” è costituito da un edificio multipiano per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a garage. Il complesso, costruito nei primi anni '80 e avente una conformazione a “S”, è suddiviso in più palazzine ciascuna dotata di scale autonome. L'appartamento di cui trattasi è contraddistinto dal numero interno 3 ubicato al piano rialzato della palazzina “A” (scala unica) posta all'estremità Sud-Ovest del complesso e identificata toponomasticamente come Via IV Novembre n. 136 Aci Catena.

### **Confini dell'appartamento:**

- a Nord-Ovest con strada pubblica “Via IV Novembre”;
- a Nord-Est con vano scala e altra unità immobiliare della stessa palazzina;
- a Sud-Est con cortile condominiale di accesso ai garage;
- a Sud-Ovest con scivola esterna di accesso ai garage.

### **Dati catastali:**

Si rinvia al precedente paragrafo “Identificazione e Corrispondenza Catastale”.

### **Pertinenze e accessori:**

Rientra la striscia di cortile antistante l'appartamento prospiciente sulla via IV Novembre non accessibile direttamente dall'appartamento ma da un cancelletto in ferro prospiciente al pianerottolo esterno di invito all'accesso principale della palazzina.

### **Accesso:**

L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo di sbarco della prima rampa di scale dalla porta di ingresso posta a destra. L'accesso al vano scala avviene da strada pubblica (Via IV Novembre) tramite un portone in ferro e vetro.

### **Anno di costruzione:**

L'inizio dei lavori di costruzione è attestato al 1980 e la fine al 1982.



**Esposizione:**

L'immobile è libero sui tre lati Nord-Ovest, Sud-Est e Sud-Ovest ed è adiacente al vano scala e altro appartamento della stessa palazzina sul lato Nord-Est.

**Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti:**

La recinzione esterna sulla via IV Novembre che delimita la striscia antistante l'appartamento è costituita da un muretto sormontato da una fascia di campigiane forate in cotto e soprastante ringhiera in ferro.

L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, tamponamenti in mattoni e malta e rivestimento in intonaco civile.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro a doppia camera dotati di avvolgibili e grate di protezione in ferro. La finestra del bagno principale è sprovvista di una delle due lastre di vetro previste, mentre la porta finestra della cucina ha una delle due vetro camere rotte. Gli infissi interni sono di buona fattura tamburate in legno e con pannelli in legno tutte a unica anta tranne due scorrevoli. La porta della camera matrimoniale è sprovvista del pannello superiore. La porta di ingresso è blindata rivestita in legno.

Le pavimentazioni esterna e interna sono in mattonelle di gres porcellanato effetto cotto. I due servizi igienici sono rivestiti e pavimentati in piastrelle di ceramica ed entrambi presentano il pavimento sopra elevato rispetto a quello degli altri ambienti.

**Altezza interna:**

È pari a circa m 3,00 in tutti gli ambienti tranne per i due bagni che hanno rispettivamente altezza m 2,90 quello principale e m 2,80 quello a servizio della camera matrimoniale. Il corridoio, inoltre, è controsoffittato presentando quindi altezza libera di circa m 2,65.

**Rispondenza alla vigente normativa degli impianti:**

L'immobile è dotato di impianti idrici, elettrici, di riscaldamento tramite caldaia a gas e radiatori ed è climatizzato in più ambienti. Sono inoltre presenti citofono e luci di emergenza.



Non sono stati reperiti documenti che attestino la rispondenza alla vigente normativa relativa agli impianti. Come si evince dall'atto di compravendita la palazzina "A" è dotata di una "fossa settica propria".

#### **Rifiniture interne:**

La cucina è parzialmente rivestita alle pareti in corrispondenza del piano lavoro con piastrelle in ceramica. Il resto delle pareti e il soffitto sono tinteggiati presentando un tema decorativo in corrispondenza della parte sommitale. In particolare su una delle pareti è stata realizzata una rappresentazione pittorica caratteristica. Nel vano soggiorno il soffitto presenta anch'esso un tema decorativo e una cornice in gesso lungo tutto lo spigolo perimetrale in sommità. In corrispondenza del tramezzo tra il vano cucina e il vano soggiorno è stato ricavato un arco a sesto ribassato. Inoltre il controsoffitto del corridoio è dotato di faretti.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

A meno di un evidente stato di ammaloramento in corrispondenza dell'intradosso del ballatoio interno e parte del frontalino e di una macchia di umidità sul soffitto del vano letto che si affaccia sul cortile condominiale, causata da infiltrazione d'acqua proveniente con ogni probabilità dal piano superiore, gli stati di conservazione e manutenzione sono da considerare buoni.

#### **Zona e servizi:**

La via IV Novembre è uno dei due rami in cui si biforca la strada principale di ingresso alla città provenendo da Catania, tant'è che, prima di essere ceduta come competenza amministrativa al Comune di Aci Catena per il tratto rientrante nel territorio comunale, essa faceva parte della Strada Provinciale 41. L'edificio in cui si trova l'appartamento in questione è sito a circa 100 metri dalla suddetta biforcazione, trovandosi per tanto nella zona sud del territorio comunale di Aci Catena in un'area intermedia fra il centro storico e la periferia. La zona è fornita di attività commerciali, scolastiche, al dettaglio, farmacie, piccoli impianti sportivi e di fermate per il trasporto pubblico.



## Utenze:

- linea telefonica;
- linea elettrica;
- rete idrica;
- rete del gas.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

La consistenza commerciale è stata calcolata come somma delle superfici lorde delle varie parti che compongono l'unità immobiliare. Tali superfici sono equiparate a superfici abitative attraverso dei coefficienti di omogenizzazione che tengono conto di un rapporto in termini di valore fra una superficie abitativa e una superficie non abitativa asservita alla prima. I suddetti coefficienti sono stati estratti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) ed altre pubblicazioni specialistiche.

Locali	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie raggugliata [m <sup>2</sup> ]
Appartamento	130	1	130
Balconi	21	0,35	7
Veranda	6	0,5	3
Striscia di cortile	25+2	0,15/0,05	4
		Somma	144

Ottenuta la superficie raggugliata, questa andrà moltiplicata per il valore unitario. Per la scelta di tale valore si è fatto riferimento ai dati riportati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi al secondo semestre del 2022, di cui si riporta la tabella.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ACI CATENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA MARCONI, VIA STRANO, VIA VITT. EM.LE, VIA CONSOLAZIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	480	720	L	2	3	L
Box	NORMALE	650	970	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	3	4,3	L



L'immobile di cui trattasi appartiene alla categoria di abitazioni civili conformemente a quella che è la sua categoria catastale. L'immobile presenta buone caratteristiche di finitura, ovvero né di particolare pregio ma neanche classificabili come mediocri; l'ottima esposizione va a compensare il livello di piano (siamo al piano rialzato) e la conseguente minore ampiezza di veduta. Tali premesse motivano la scelta di considerare un valore intermedio relativo alla suddetta categoria. La congruità del valore scelto è stata controllata esperendo una ricerca diretta sul mercato immobiliare.

Valore<sub>appartamento+accessori+pertinenza</sub> = 144 mq x 850 €/mq = € 122.400,00 in cifra tonda € 122.500,00

### VALORE DI STIMA FINALE

Il valore di stima finale dell'immobile:

**Valore stimato = € 122.500,00**

### CONCLUSIONI STIMA IMMOBILE

Valore stimato	€ 122.500,00
A detrarre: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pratica edilizia e regolarizzazione catastale per difformità</li> <li>▪ Regolarizzazione e certificazione degli impianti</li> <li>▪ Regolarizzazione agibilità</li> </ul>	€ 10.000,00
Valore di mercato in cifra tonda € 112.500,00 (euro centododicimilacinquecento/00)	

Valore di mercato	€ 112.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	-20%
Valore di vendita giudiziaria in cifra tonda € 90.000,00 <b>(euro novantamila/00)</b>	



## **LOTTE E PIANI DI VENDITA**

Si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Cfr. Allegato 10 “Documentazione fotografica”.

## **VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA**

Non necessario.

## **PROGETTO DI DIVISIONE**

Non necessario.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso, iscritto al n° 3782 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania nonché al n° 2395 dell'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Catania

### DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico (curriculum sul sito del Tribunale di Catania);
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Catania, 07 Luglio 2023

L'Esperto del Giudice  
dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso

