
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arena Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

INCARICO

In data 19/11/2021, il sottoscritto Ing. Arena Matteo, con studio in Via Cervignano, 29 - 95129 - Catania (CT), email ing.matteoarena@tiscali.it, PEC matteo.arena2@ingpec.eu, Tel. 095 7225210, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Ospedale n.49

DESCRIZIONE

Appartamento, con accesso indipendente, di due vani e mezzo più accessori su due livelli, con ingresso al primo terra dalla via pubblica.

L'appartamento non è dotato di garage pertinenziale.

L'immobile si trova nel tessuto originario del paese, nel centro del paese.

La zona non è particolarmente caotica, non si trovano ampi spazi pubblici adibiti a parcheggio pubblico. A parte qualche piccola bottega, non sono presenti attività commerciali o uffici pubblici nelle aree in questione, l'area è prettamente a carattere residenziale.

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 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Sud con Via Ospedale, a Nord ad Est e ad Ovest con altri edifici attigui

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,20 mq	76,97 mq	1,00	76,97 mq	3,00 m	T
Abitazione	20,61 mq	24,72 mq	1,00	24,72 mq	2,30 m	1°
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	2,10 m	1°
Terrazza	15,67 mq	15,67 mq	0,20	3,13 mq	2,10 m	1°
Totale superficie convenzionale:				105,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,79 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2004 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 798, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 206,58 Piano T-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
	3	798	2		A4	5	5	109 mq	206,58 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in stato conservativo sufficiente, considerata l'epoca di realizzazione (anni '60) e di ristrutturazione con ampliamento del piano primo (intorno al 2007), Si notano vani principali con finiture discrete e lacune nelle condizioni attuali delle finiture dei vani secondari (Bagno e terrazzino del piano primo) e degli impianti al servizio dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile unifamiliare, realizzata per ciò che riguarda la prima elevazione prima del 1967 mentre la sopraelevazione del piano primo è abusiva e realizzata prima del 2007 (data della variazione catastale che ne riporta la consistenza. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi. La copertura è in parte a terrazza, in parte a falda inclinata. Esiste un unico ingresso pedonale dalla via pubblica. L'immobile non ha garage di pertinenza. La facciate sulla via Ospedale appare in discrete condizioni. L'appartamento oggetto di stima, avente altezza interna di mt.3,00 circa al piano terra e di altezza media mt.2,30 circa al piano primo, ha una modesta esposizione: affaccia a Sud sulla via pubblica su scorci del quartiere, a nord (dalla terrazza del primo piano) su agglomerati edilizi del paese; sugli altri due non ha esposizione in quanto in aderenza con altri stabili.

La distribuzione interna è abbastanza regolare: si accede direttamente sull'ampio salone-soggiorno, da questo tramite piccolo disimpegno a sud si accede al bagno e ad altre due camere senza affaccio ma dotate di finestrate a nastro alte. Dalla scala a chiocciola posta nei pressi dell'ingresso si arriva al piano primo dove si trovano una cucina dotata di piccolo terrazzino sulla via Ospedale e di un piccolo bagno che affaccia sul terrazzino interno a Sud. L'appartamento, ristrutturato intorno al 2007, presenta uno stato di conservazione e di manutenzione sufficiente. Si segnalano comunque problemi di infiltrazione e di umidità nei vani a sud del piano terra, dovute a necessità di manutenzione della copertura e del terrazzino del primo piano.

Esaminiamo l'appartamento nel dettaglio e nelle componenti e finiture che lo costituiscono: Pareti esterne: intonacate e tinteggiate a tinte chiare al piano terra, con pezzature di rivestimento irregolari al piano primo della facciata sulla via pubblica; sono presenti alcuni segni di efflorescenze saline nella facciata interna sul terrazzino al primo piano; Pareti interne: intonacate e tinteggiate a tinte varie da camera a camera o con porzioni di rivestimento a pezzame irregolare e soffitti imbiancati a tempera bianca o con doghe in legno (soggiorno d'ingresso); le pareti del bagno presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica di media qualità; Infissi esterni: metallico con vetro camera e dotati di inferriata anti-intrusione (nella porta-finestra della cucina). La porta d'ingresso all'appartamento è in ferro; Porte interne: in legno di tipo tamburate; Pavimenti: gli ambienti interni sono dotati di pavimenti in klinker posati in opera in modo diverso a seconda del locale, ad eccezione del bagno che presenta piastrelle ceramiche; Soffitti: piani o inclinati, intonaci esistenti integri ma in alcuni vani riportano i segni di umidità; Impianti: -impianto idrico-sanitario funzionante; -produzione di acqua calda sanitaria: esistenza di scaldacqua elettrico; -elettrico, dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), i cavi corrono sottotraccia; prese e interruttori sono alcuni efficienti altri danneggiati;

-impianto termico : Presenza di stufa a pellet posta nel soggiorno d'ingresso. Nella globalità finiture non di pregio ma i vani principali sono rifiniti, lo stato di conservazione dell'immobile è più che sufficiente se si considera l'epoca di realizzazione dell'appartamento e l'epoca di ristrutturazione ed ampliamento che i documenti ufficiali fanno risalire a prima del 2007. Ovviamente necessiterebbe di una manutenzione per ciò che riguarda la copertura e la terrazza al primo piano, oltre che una revisione impiantistica soprattutto elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi esegutati e dai loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1990 al 18/07/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giovanni De Rubertis	16/07/1990	10269	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	20/07/1990	31214	23939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2000 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Paolo Saporita	18/07/2000	5990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	20/07/2000	25016	18445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/03/2008 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alfredo Tamburino	26/03/2008	9784	2822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Catania	08/04/2008	9595	1T		
Dal 11/07/2008 al 07/03/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Cannizzo	11/07/2008	40812	23187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Catania	14/07/2008	18618/1T			

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 20/07/2000
Reg. gen. 25017 - Reg. part. 3735

Importo: € 46.481,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.240,56
Rogante: Dott. Paolo Saporita
Data: 18/07/2000
N° repertorio: 5991

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 15/07/2008
Reg. gen. 43007 - Reg. part. 8369
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Dott. Marco Cannizzo
Data: 11/07/2008
N° repertorio: 40813
N° raccolta: 23188

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 04/04/2019
Reg. gen. 13033 - Reg. part. 9632
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Settore Urbanistica" del Comune di Aci Catena è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'appartamento oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.3 Part.798 ricade in zona "B3" (Edilizia di completamento). Per indicazioni più di dettaglio si rimanda all'allegato n.08.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Immobile edificato ante 1965, in quanto è stato riscontrato dal CTU, presso l'archivio notarile di Catania, un atto di donazione inerente l'immobile del 04/03/1965 registrato in Acireale il 15/03/1965 al n.480 Mod.I. E' stato riscontrato un atto del 03/03/1969 redatto dal Dott. Di Bartolo Giuseppe Notaio in Acireale in cui si scorge, nella descrizione dell'immobile, l'esistenza del solo piano terra con diritto dell'area soprastante. Non avendo trovato presso l'ufficio urbanistica del comune di Aci Catena alcun provvedimento edificatorio presentato per lo stesso immobile, si ritiene abusiva l'edificazione del piano primo e la ristrutturazione

dell'intero appartamento (avvenuta nel 2007, così come citata nell'attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Emanuela Auditore in data 10/07/2008).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (ma scaduto).

Avendo analizzato l'abuso di ampliamento e sopraelevazione con i tecnici dell'ufficio Urbanistica si è giunti alla conclusione che l'abuso è sanabile poiché rispetta le seguenti limitazioni di regolamento edilizio:

-l'immobile si trova in zona di PRG B3 con indice di densità fondiaria pari a mc/mq 4,00;

-altezza massima mt 7,50;

-piani fuori terra n.2 + mansarda.

Considerando il volume e la superficie abusiva realizzata si ottiene:

Area lorda piano secondo: 24,72 mq

Volume lordo in ampliamento realizzato (considerando un'altezza media pari a m 2,50): $24,72 \text{ mq} \times 2,50 \text{ m} = 61,80 \text{ mc}$.

Con tali dati e utilizzando i parametri e i coefficienti appropriati utilizzati all'Ufficio tecnico, si è ottenuto:

Contributo per il costo di costruzione pari a € 1030,00

Contributo per gli oneri di urbanizzazione pari a € 1133,00, quindi in totale € 2166,00.

Il totale, ai fini sanzionatori, andrà raddoppiato e quindi gli oneri concessori totali ammonteranno a € 4332,00.

Per un totale ragionevole di circa € 6000 comprensivi di spese professionali del tecnico incaricato e diritti vari da versare al comune per la richiesta di sanare gli abusi urbanistici riscontrati.

A ciò andranno aggiunti gli oneri per sanare l'abuso sulle strutture e quindi presentando istanza anche al Genio Civile di Catania ai sensi dell'art.110 della L.R. n.04/2003. Tale istanza, corredata di elaborati redatti da tecnico abilitato e comprensiva di sanzione di circa 516 €, avrà un'incidenza pecuniaria che si può stimare con buona approssimazione in € 2500.

Riassumendo:

Per abuso urbanistico: €6000

Per abuso sulle parti strutturali: € 2500

per un totale occorrente di circa 8500.

A ciò andranno aggiunte spese per circa € 1000 per verifica dell'impianto elettrico e conseguente rilascio di certificazione di Conformità ai sensi del D.M. n.37/2008;

€ 250 per redazione di APE (la certificazione di prestazione energetica allegata all'atto di compravendita del 2008 è scaduta e quindi va redatto l'attestato di prestazione energetica con deposito al catasto energetico siciliano).

Spese totali contabilizzate:

€ 8500 + € 1000 + € 250 = € 9750, , che si arrotondano a € 10.000/00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Ospedale n.49

Appartamento, con accesso indipendente, di due vani e mezzo più accessori su due livelli, con ingresso al primo terra dalla via pubblica. L'appartamento non è dotato di garage pertinenziale. L'immobile si trova nel tessuto originario del paese, nel centro del paese. La zona non è particolarmente caotica, non si trovano ampi spazi pubblici adibiti a parcheggio pubblico. A parte qualche piccola bottega, non sono presenti attività commerciali o uffici pubblici nelle aree in questione, l'area è prettamente a carattere residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 798, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 47.000,00

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate contattate recentemente, e ai prezzi estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee. Si può desumere che per gli appartamenti simili a quello in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa € 600,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Poichè l'immobile presenta lavori necessari in copertura (sono presenti diversi segni di infiltrazioni meteoriche) si decurta tale valore unitario di un 10%, ottenendo:

$$\text{€/mq } 600 \times 0,90 = \text{€/mq } 540.$$

La superficie commerciale è determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98).

$$\text{Quindi otterremo } \text{€ } 540 \times 105,79 \text{ mq} = \text{€ } 57.126,60.$$

A ciò andranno detratte le somme occorrenti per: sanare le difformità riscontrate, la verifica e la certificazione dell'impianto elettrico e la redazione dell'APE dell'appartamento; già stimate a pag.9 con buona approssimazione in € 10.000,00.

Applicato il deprezzamento precedente, si determina il valore di mercato del bene pignorato pari a: € 47.626,00 che si approssima ad € 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aci Catena (CT) - Via Ospedale n.49	105,79 mq	540,00 €/mq	€ 57.126,60	100,00%	€ 47.000,00
				Valore di stima:	€ 47.000,00

Valore finale di stima: € 47.000,00

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

Catania, li 27/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arena Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 11 Luglio 2008
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale sub.2 (Aggiornamento al 07/03/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/12/2021)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/01/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Aggiornamento Ispezione ipotecaria dal 04-042019 (Aggiornamento al 26/03/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/01/2022)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 26 Marzo 2008
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Elaborato grafico dello stato di fatto (Aggiornamento al 05/01/2022)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica 253-19 (Aggiornamento al 05/01/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Catena (CT) - Via Ospedale n.49
Appartamento, con accesso indipendente, di due vani e mezzo più accessori su due livelli, con ingresso al primo terra dalla via pubblica. L'appartamento non è dotato di garage pertinenziale. L'immobile si trova nel tessuto originario del paese, nel centro del paese. La zona non è particolarmente caotica, non si trovano ampi spazi pubblici adibiti a parcheggio pubblico. A parte qualche piccola bottega, non sono presenti attività commerciali o uffici pubblici nelle aree in questione, l'area è prettamente a carattere residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 798, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Settore Urbanistica" del Comune di Aci Catena è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'appartamento oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.3 Part.798 ricade in zona "B3" (Edilizia di completamento). Per indicazioni più di dettaglio si rimanda all'allegato n.08.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 253/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aci Catena (CT) - Via Ospedale n.49		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 798, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	105,79 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in stato conservativo sufficiente, considerata l'epoca di realizzazione (anni '60) e di ristrutturazione con ampliamento del piano primo (intorno al 2007), Si notano vani principali con finiture discrete e lacune nelle condizioni attuali delle finiture dei vani secondari (Bagno e terrazzino del piano primo) e degli impianti al servizio dell'immobile.		
Descrizione:	Appartamento, con accesso indipendente, di due vani e mezzo più accessori su due livelli, con ingresso al primo terra dalla via pubblica. L'appartamento non è dotato di garage pertinenziale. L'immobile si trova nel tessuto originario del paese, nel centro del paese. La zona non è particolarmente caotica, non si trovano ampi spazi pubblici adibiti a parcheggio pubblico. A parte qualche piccola bottega, non sono presenti attività commerciali o uffici pubblici nelle aree in questione, l'area è prettamente a carattere residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai coniugi esegutati e dai loro figli.		

Valore finale di stima: € 47.000,00