
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2021 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T	14
Stima / Formazione lotti	14

INCARICO

In data 22/05/2022, il sottoscritto Arch. Gambera Francesca, con studio in Via Plebiscito, 21 - 95048 - Scordia (CT), email architettofghambera@libero.it, PEC francescagiuseppina.gambera@archiworldpec.it, Tel. 328 57 66 234, Fax 095 658 895, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2022 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 Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano terra rialzato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà di ****Omissis****, sita al piano terra di un edificio residenziale con accesso da via Evangelista Torricelli n.11.

L'appartamento, composto da cinque vani ed accessori con accesso da androne attraverso cancello e scalinata condominiale, si sviluppa all'interno di uno stabile costituito da tre elevazioni fuori terra, la cui costruzione risale agli anni '70. Sito al piano terra (rialzato), prospetta su giardino di pertinenza esclusiva antistante la via Evangelista Torricelli, su terrazza e su scalinata condominiale di accesso all'edificio residenziale.

L'immobile è costituito da un vano ingresso, da un salone, da un corridoio che disimpegna un ripostiglio, un piccolo vano, un bagno, una lavanderia, due vani e la cucina con annessa veranda che si affaccia sulla terrazza. Da tutti i vani ad esclusione del bagno si ha accesso al terrazzo di pertinenza esclusiva. Dal cancello e dalla scalinata condominiale si ha accesso all'androne su cui è collocato (a sinistra salendo la scala) il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al vano salone sulla sinistra e a un lungo corridoio che consente l'accesso al ripostiglio, alle camere, alla lavanderia, al bagno e alla cucina con veranda. Al terrazzo di pertinenza esclusiva, che si sviluppa lungo tutto il perimetro del fabbricato, si ha accesso da tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno (cfr allegato n° 01 foto).

Appartamento al piano terra, di vani utili cinque, categoria catastale A/3, composto da: ingresso + salone + tre camere + bagno + lavanderia + ripostiglio + cucina - veranda + terrazza. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 129,00, la superficie utile della terrazza è pari circa mq 223,00; la superficie utile della veranda è di mq 6,00, la superficie del giardino è di circa 146,00 mq. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 198,30 (cfr allegati n° 3 e n°4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Trattasi di una unità immobiliare adibita a garage di proprietà di ****Omissis****, sita al piano terra di un di uno stabile condominiale situato in via Evangelista Torricelli n. 11, la cui costruzione risale agli anni '70,

costituito da tre elevazioni fuori terra, con accesso dalla via Evangelista Torricelli (cancello indipendente e senza numero civico, situato tra il civico n° 9 e il civico n°11).

Il garage è costituito da un vano rettangolare, che ospita al suo interno un servizio igienico realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, al quale si accede dal lato corto; l'accesso carrabile e pedonale ai box avviene dal cancello su via Evangelista Torricelli. L'accesso pedonale avviene anche dalla terrazza esclusiva, attraverso il giardino di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare al piano terra di proprietà della stessa ditta, tramite scaletta in ferro che collega il piano rialzato della terrazza al piano terra.

Garage al piano terra di un vano, categoria catastale C/6. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq 46,00. La superficie commerciale del garage è pari a mq 13,00 (cfr allegati n° 3 e n°4).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano terra rialzato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 23/04/2021 ai nn. 18027/13497, a favore di "****Omissis****", risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 23.03.2021, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 23/04/2021 ai nn. 18027/13497, a favore di "****Omissis****", risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti. Il pignoramento, del 23.03.2021, grava sull'immobile per i diritti di proprietà per la quota di 1/1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

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

- ****Omissis****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

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

- ****Omissis****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile confina a sud con giardino di pertinenza esclusiva e con la via Evangelista Torricelli, a nord in parte con androne condominiale e in parte con unità immobiliare di altra ditta, ad est con androne e scalinata di accesso condominiali e ad ovest con altra unità immobiliare di altra ditta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile confina a nord e ad est con terrapieno, a sud con vialetto di accesso da via Evangelista Torricelli su giardino di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare al piano terra (rialzato) di proprietà della stessa ditta (oggetto della stessa procedura esecutiva) e ad ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	129,00 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	3,00 m	T
Veranda	6,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	3,00 m	T
terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Terrazzo	198,00 mq	198,00 mq	0,10	19,80 mq	0,00 m	T
Giardino	146,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				198,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,30 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	46,00 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	182	44	1	A3	5	7,5	186,00 mq	697,22 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale a meno di piccole variazioni interni riguardanti lo spostamento di piccole porzioni di tramezzatura in corrispondenza dell'ingresso, la diversa ubicazione della cucina e la costruzione di un piccolo fabbricato sulla terrazza di pertinenza, realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	182	43		C6	6	45,00 mq	45,00 mq	155,71 €	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale a meno della presenza di un piccolo bagno al suo interno realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile quali scalinata di accesso, androne e ascensore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari presenti all'interno dello stesso stabile quali scalinata di accesso, androne e ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'edificio residenziale all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in questione presenta una struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio con copertura a spioventi. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tintecciato con idropittura. I vani presentano un'altezza interna di m 3,00.

L'appartamento è esposto a sud - ovest.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione di tutti i vani ad esclusione del bagno è in piastrelle di materiale ceramico cm 43x43, la pavimentazione del bagno è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20 come il rivestimento, esteso per un'altezza di circa m 2,20; il rivestimento della lavanderia è in piastrelle di materiale ceramico cm 25x37; la cucina è in muratura, il rivestimento è in piastrelle di materiale ceramico cm 10x10, la pavimentazione della terrazza è in piastrelle di cotto cm 33x33.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con avvolgibili in materiale plastico e grate in ferro (stato di manutenzione buono);

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature;

Il portoncino di accesso è in legno (stato di manutenzione buono).

E' presente l'impianto di riscaldamento realizzato sotto traccia con radiatori in ghisa;

L'impianto idrico a servizio di cucina e bagno è realizzato sottotraccia;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato; la finitura delle pareti e dei soffitti è realizzata con intonaco civile liscio tintecciato con idropittura (stato di conservazione mediocre), la pavimentazione è in battuto di cemento, l'impianto elettrico è presente; l'altezza interna è di m 2.75. L'apertura di ingresso è costituita da una saracinesca metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile era occupato dalla madre dell' esecutato, attualmente deceduta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

L'immobile non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Come si evince dalla relazione notarile agli atti

“ ad ****Omissis****, la quota pari a 16/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili Catania foglio 20 particella 182 sub 44 con unità precedente identificata da Foglio 20 Particella 182 Subalterno 1, Catania foglio 20 particella 182 sub 43 è pervenuta per atto di compravendita del 05/01/2011 Numero di repertorio 5843/4130 Notaio ZIMBONE CARLO sede ACIREALE (CT) trascritto il 11/01/2011 nn. 995/734 da potere di ****Omissis****.

- Ad ****Omissis****, la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, ****Omissis****, la quota pari a 3/18 di piena proprietà degli immobili Catania foglio 20 particella 182 sub 44 particella 182 sub 43 era pervenuta per successione, in morte di ****Omissis****, deceduto il 18/12/2006 registrata il 01/12/2010 al Numero di repertorio 4760/9990 Notaio UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 20/04/2011 ai NN. 22292/16110 devoluta per legge

- Risulta trascritta in data 11/01/2011 ai nn. 996/735 accettazione tacita dell'eredità in morte di ****Omissis****, da parte degli eredi sigg.ri ****Omissis**** nascente da atto Notaio Zimbone carlo Sede ACIREALE (CT) del 05/01/2011

- A ****Omissis**** la quota intera di piena proprietà in comunione legale è pervenuta per atto di compravendita del 30/12/1976 Repertorio n. 36363 Rogante: VINCENZO ASTUTI Sede: CATANIA".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Come si evince dalla relazione notarile agli atti

“ ad ****Omissis****, la quota pari a 16/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili Catania foglio 20 particella 182 sub 44 con unità precedente identificata da Foglio 20 Particella 182 Subalterno 1, Catania foglio 20 particella 182 sub 43 è pervenuta per atto di compravendita del 05/01/2011 Numero di repertorio 5843/4130 Notaio ZIMBONE CARLO sede ACIREALE (CT) trascritto il 11/01/2011 nn. 995/734 da potere di ****Omissis****.

- Ad ****Omissis****, la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, ****Omissis****, la quota pari a 3/18 di piena proprietà degli immobili Catania foglio 20 particella 182 sub 44 particella 182 sub 43 era pervenuta per successione, in morte di ****Omissis****, deceduto il 18/12/2006 registrata il 01/12/2010 al Numero di repertorio 4760/9990 Notaio UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 20/04/2011 ai NN. 22292/16110 devoluta per legge

- Risulta trascritta in data 11/01/2011 ai nn. 996/735 accettazione tacita dell'eredità in morte di ****Omissis****, da parte degli eredi sigg.ri ****Omissis**** nascente da atto Notaio Zimbone carlo Sede ACIREALE (CT) del 05/01/2011

- A ****Omissis**** la quota intera di piena proprietà in comunione legale è pervenuta per atto di compravendita del 30/12/1976 Repertorio n. 36363 Rogante: VINCENZO ASTUTI Sede: CATANIA".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 11/01/2011
Reg. gen. 997 - Reg. part. 142
Importo: € 450.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Zimbone Carlo
Data: 05/01/2011
N° repertorio: 5844
N° raccolta: 4131
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 20/11/2017
Reg. gen. 42972 - Reg. part. 5733
Importo: € 30.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 20.701,75

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 23/04/2021
Reg. gen. 18027 - Reg. part. 13497
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 18/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 11/01/2011
Reg. gen. 997 - Reg. part. 142
Importo: € 450.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Zimbone Carlo
Data: 05/01/2011
N° repertorio: 5844
N° raccolta: 4131
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 20/11/2017
Reg. gen. 42972 - Reg. part. 5733
Importo: € 30.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 20.701,75

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 23/04/2021
Reg. gen. 18027 - Reg. part. 13497
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Catania, l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della regione Siciliana n.55 del 08.11.1969, ricade in zona "E" (art. 11, 16 delle norme di Attuazione.); inoltre ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

l'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Catania, l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della regione Siciliana n.55 del 08.11.1969, ricade in zona "E" (art. 11, 16

delle norme di Attuazione.); inoltre ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

l'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

In seguito alla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 18/07/2022 dalla scrivente CTU presso gli uffici tecnici del comune di Catania solo in data 10/10/2022 è stato possibile prendere visione dei provvedimenti concessori e degli elaborati grafici relativi all' unità immobiliare oggetto della presente stima per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto in sanatoria presentato (cfr. allegato n. 08 - nota del 10/10/2022 da parte dell'ufficio tecnico urbanistico del comune di Catania).

L'unità immobiliare insistente all'interno dell'edificio residenziale realizzato negli anni '70 con Licenza Edilizia n.732 del 28/12/1971, autorizzazione n.258 del 30/06/1972 e successiva Licenza Edilizia n.65 del 10/03/1988 e stata oggetto di richiesta di Concessione Sanatoria Edilizia (art. 39 L. 724 del 1994) pratica n.4220 prot. N. 19548 del 30/03/1995 per la costruzione della veranda, in assenza di titoli abilitativi edilizi, antecedentemente al 15 marzo 1985; rispetto alle planimetrie di progetto in sanatoria, dal rilievo effettuato sui luoghi sono emerse alcune variazioni: la costruzione di una piccola struttura sul terrazzo di pertinenza, lo spostamento di piccole porzioni di tramezzatura in corrispondenza dell'ingresso e la diversa ubicazione della cucina all'interno dell'appartamento.

A seguito di verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistico di Catania non è stata riscontrata la presenza di comunicazioni o istanze di tendenti all'acquisizione di titoli abilitativi per le modifiche interne sopracitate.

Le variazioni relative alla modifica delle distribuzioni interne sono sanabili tramite la presentazione della "CILA" Comunicazione Inizio lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. n.16 del 10/08/2016 a firma di un tecnico abilitato. Essa costituisce domanda di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (o art. 13 della L 37/85), a seguito di pagamento di diritti di segreteria e della sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro, prevista per l'omessa denuncia e l'omessa presentazione di comunicazione delle opere interne (come prescritto ai sensi all'articolo 6bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001) e della relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato.

La realizzazione della struttura sul terrazzo di pertinenza non è sanabile, è previsto il ripristino dei luoghi.

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla denuncia delle variazioni interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi e le spese relative al ripristino dei luoghi. Tali oneri sono quantificabili in € 1000,00 (sanzione pecuniaria) più un costo presuntivo di € 1.000,00 per la presentazione della pratica di CILA corredata dagli elaborati di rito a firma di una tecnico abilitato, più le spese di ripristino dei luoghi che ammontano presuntivamente a € 1.000 per un totale di € 3.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

In seguito alla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 18/07/2022 dalla scrivente CTU presso gli uffici tecnici del comune di Catania solo in data 10/10/2022 è stato possibile prendere visione dei provvedimenti concessori e degli elaborati grafici relativi alle unità immobiliari oggetto della presente stima per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto in sanatoria presentato (cfr. allegato n. 08 - nota del 10/10/2022 da parte dell'ufficio tecnico urbanistico del comune di Catania).

L'unità immobiliare insistente all'interno dell'edificio residenziale realizzato negli anni '70 con Licenza Edilizia n.732 del 28/12/1971, autorizzazione n.258 del 30/06/1972 e successiva Licenza Edilizia n.65 del 10/03/1988 è stata oggetto di richiesta di Concessione Sanatoria Edilizia (art. 39 L. 724 del 1994) pratica n.4220 prot. N. 19548 del 30/03/1995 per la costruzione del garage, in assenza di titoli abilitativi edilizi, antecedentemente al 15 marzo 1985; rispetto alle planimetrie di progetto in sanatoria, dal rilievo effettuato sui luoghi è emersa la presenza di un piccolo servizio igienico all'interno del vano garage.

A seguito di verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Urbanistico di Catania non è stata riscontrata la presenza di comunicazioni o istanze di tendenti all'acquisizione di titoli abilitativi per le modifiche interne sopracitate.

La realizzazione di un piccolo servizio igienico all'interno del garage non è sanabile, è previsto il ripristino dei luoghi.

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi al ripristino dei luoghi che ammontano presuntivamente a € 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Così come comunicato dall'amministratore condominiale del condominio di via Evangelista Torricelli n°11 la rata ordinaria trimestrale è pari ad E. 140,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA EVANGELISTA TORRICELLI N.11, PIANO T

Così come comunicato dall'amministratore condominiale del condominio di via Evangelista Torricelli n°11 la rata ordinaria trimestrale è pari ad E. 140,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano terra rialzato
Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà di ****Omissis****, sita al piano terra di un edificio residenziale con accesso da via Evangelista Torricelli n.11. L'appartamento, composto da cinque vani ed accessori con accesso da androne attraverso cancello e scalinata condominiale, si sviluppa all'interno di uno stabile costituito da tre elevazioni fuori terra, la cui costruzione risale agli anni '70. Sito al piano terra (rialzato), prospetta su giardino di pertinenza esclusiva antistante la via Evangelista Torricelli, su terrazza e su scalinata condominiale di accesso all'edificio residenziale. L'immobile è costituito da un vano ingresso, da un salone, da un corridoio che disimpegna un ripostiglio, un piccolo vano, un bagno, una lavanderia, due vani e la cucina con annessa veranda che si affaccia sulla terrazza. Da tutti i vani ad esclusione del bagno si ha accesso al terrazzo di pertinenza esclusiva. Dal cancello e dalla scalinata condominiale si ha accesso all'androne su cui è collocato (a sinistra salendo la scala) il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al vano salone sulla sinistra e a un lungo corridoio che consente l'accesso al ripostiglio, alle camere, alla lavanderia, al bagno e alla cucina con veranda. Al terrazzo di pertinenza esclusiva, che si sviluppa lungo tutto il perimetro del fabbricato, si ha accesso da tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno (cfr allegato n° 01 foto).

Appartamento al piano terra, di vani utili cinque, categoria catastale A/3, composto da: ingresso + salone + tre camere + bagno + lavanderia + ripostiglio + cucina - veranda + terrazza. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq 129,00, la superficie utile della terrazza è pari circa mq 223,00; la superficie utile della veranda è di mq 6,00, la superficie del giardino è di circa 146,00 mq. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 198,30 (cfr allegati n° 3 e n°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 182, Sub. 44, Zc. 1, Categoria A3

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

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico - amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - secondo semestre anno 2021) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili residenziali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1100,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 2° semestre anno 2021 e alla ricerca di mercato).

Essendo la superficie commerciale totale 198,30 mq, si avrà:

$\text{mq } 198,30 \times \text{€}/\text{mq } 1100,00 = \text{€ } 218.130,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 900,00 per l'unità immobiliare in oggetto, visto lo stato di abbandono si ha un reddito annuo lordo di:

$\text{€ } 900,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.800,00$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :

$\text{€ } 10.800,00 - 30 \% = \text{€ } 7.560,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di:

$\text{€ } 7.560,00 / 0,035 = \text{€ } 216.000,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} \text{€ } 218.130,00 + \text{€ } 216.000,00 = \text{€ } 217.065,00$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano a € 3.000,00.

Pertanto:

$\text{€ } 217.065,00 - \text{€ } 3.000,00 = 214.065,00$

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:

$\text{€ } 214.065,00 - 15\% = \text{€ } 181.955,25$

IN CIFRA TONDA € 182.000,00 - VALORE COMMERCIALE FABBRICATO CIVILE (CATEGORIA A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Evangelista Torricelli n.11, piano T
Trattasi di una unità immobiliare adibita a garage di proprietà di ****Omissis****, sita al piano terra di un di uno stabile condominiale situato in via Evangelista Torricelli n. 11, la cui costruzione risale agli

anni '70, costituito da tre elevazioni fuori terra, con accesso dalla via Evangelista Torricelli (cancello indipendente e senza numero civico, situato tra il civico n° 9 e il civico n°11). Il garage è costituito da un vano rettangolare, che ospita al suo interno un servizio igienico realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, al quale si accede dal lato corto; l'accesso carrabile e pedonale ai box avviene dal cancello su via Evangelista Torricelli. L'accesso pedonale avviene anche dalla terrazza esclusiva, attraverso il giardino di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare al piano terra di proprietà della stessa ditta, tramite scaletta in ferro che collega il piano rialzato della terrazza al piano terra.

Garage al piano terra di un vano, categoria catastale C/6. La superficie utile del garage al netto dei muri è pari a mq 46,00. La superficie commerciale del garage è pari a mq 13,00 (cfr allegati n° 3 e n°4).

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 182, Sub. 43, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico - amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - secondo semestre anno 2021) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili residenziali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1000,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 2° semestre anno 2021 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale 13,00 mq, si avrà:

$\text{mq } 13,00 \times \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \text{€ } 13.000,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 80,00 per l'unità immobiliare in oggetto, visto lo stato di abbandono si ha un reddito annuo lordo di:

$\text{€ } 80,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 960,00$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di :

$\text{€ } 960,00 - 30 \% = \text{€ } 672,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di:

$\text{€ } 672,00 / 0,035 = \text{€ } 19.200,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene:

$\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} \text{€ } 13.000,00 + \text{€ } 19.200,00 = \text{€ } 16.100,00$

Al valore di stima del bene sopra ricavato bisogna sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente che ammontano a € 1.000,00.

Pertanto:

$\text{€ } 16.100,00 - \text{€ } 1.000,00 = 15.100,00$

Operando una riduzione del 15% per l'assenza di vizi del bene venduto si avrà:

$\text{€ } 15.100,00 - 15\% = \text{€ } 12.835,00$

IN CIFRA TONDA € 13.000,00 - VALORE COMMERCIALE GARAGE (CATEGORIA C/6 STALLE,

SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE)

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 30/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gambera Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A01 Documentazione fotografica
- ✓ A02 Verbale di sopralluogo
- ✓ A03 Documentazione catastale
- ✓ A04 Rilievi planimetrici con indicazione delle superfici commerciali
- ✓ A05 Documentazione ipocatastale riguardante gli immobili
- ✓ A06 Documentazione urbanistica riguardante gli immobili
- ✓ A07 Comunicazioni alle parti interessate
- ✓ A08 Nota spese e competenze tecniche