
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2019 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.314,22	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 03/09/2020, il sottoscritto Arch. Grasso Salvatore, con studio in via Alcide De Gasperi n.9 - 95025 - Aci Sant'Antonio (CT), email s.grass@tiscali.it, PEC salvatore.grasso2@archiworldpec.it, Tel. 347 65 56 044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mascali (CT) - Via Indipendenza n. 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà dei debitori esecutati. L'abitazione posta al piano terra ed oggetto di stima fa parte di un edificio a due piani non condominiale, l'ingresso si trova direttamente su Via Indipendenza e non ha posto auto privato di pertinenza, il posteggio libero e senza segnaletica avviene lungo le vie di accesso al quartiere.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mascali (CT) - Via Indipendenza n. 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'abitazione confina a nord, a sud e a est con immobili di altre ditte, a ovest con Via Indipendenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,29 mq	101,34 mq	1,00	101,34 mq	3,25 m	terra
Cantina	33,18 mq	40,95 mq	0,20	8,19 mq	2,60 m	interrato
Cortile	7,42 mq	7,42 mq	0,25	1,85 mq	0,00 m	terra
Cortile coperto	9,80 mq	9,80 mq	0,40	3,92 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				115,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione si sviluppa tutta al piano terra ad eccezione di una cantina posta al piano interrato il cui accesso avviene attraverso un cortile interno di proprietà, mediante una vano scala. L'abitazione è composta, da una camera da letto matrimoniale, da una camera da letto doppia, da un soggiorno cucina, da un corridoio, da un bagno, da una lavanderia, da un cortile in parte coperto, ed infine da una cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1989 al 22/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 674, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 104 mq Totale escluse aree scoperte: 101 m mq Piano terra - Piano sottostrada
Dal 22/06/1989 al 20/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 674, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 253,06



		Piano terra - Piano sottostrada
Dal 20/03/1994 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 674, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 253,06 Piano terra - Piano sottostrada
Dal 30/06/2005 al 09/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 674, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 104 mq Totale escluse aree scoperte: 101 m mq Rendita € 253,06 Piano primo sottostrada - Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	674	6		A3	3	5 vani	Totale: 104 mq Totale escluse aree scoperte: 101 m mq	253,06 €	primo sottostrada - Piano Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono: Fusione tra la cucine e il soggiorno; aumento del bagno e realizzazione di una lavanderia con conseguente occupazione di parte del cortile scoperto.

Tali differenze riscontrate necessitano di aggiornamento, che consiste in una nuova pratica DOCFA con l'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima risulta abitato ed è fornito di energia elettrica e acqua potabile. L'abitazione nel suo insieme si presenta in buone condizioni e il suo stato di conservazione è discreto. Anche i prospetti esterni sono in discrete condizioni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima ha solo due esposizioni, una lungo la via Indipendenza e l'altra all'interno del cortile di proprietà. L'abitazione è così composta: una camera da letto matrimoniale, una camera doppia, un soggiorno-cucina, un bagno, una lavanderia, un corridoio di distribuzione, un cortile in parte coperto, ed infine una cantina. La camera da letto e il soggiorno-cucina affacciano su via Indipendenza, tutto il resto dei vani affaccia su un cortile di proprietà. La cantina posta ad una quota interrata con accesso attraverso una scala posizionata nel cortile, non ha finestre ma solamente una apertura del tipo a bocca di lupo in corrispondenza della strada. La struttura è del tipo trave pilastro in cemento armato e solaio in laterizi e travetti in cemento armato, l'altezza utile interna è di 3.88 m nelle camere da letto, 3.25 m nel soggiorno-cucina, 2.52 m nei servizi e 2.60 m nella cantina. La muratura esterna è in forati a doppia parete, quella interna è sempre in forati ma a parete singola, il tutto rifinito con intonaco civile. Il pavimento dell'intera abitazione è realizzato in ceramica. La tinteggiatura interna è in idropittura muraria lavabile di diverse tipologie e colori. La cucila ha il rivestimento di maiolica solamente in corrispondenza del blocco lavello e fuochi. Il bagno è composto, dal vaso, dal bidet, dalla vasca idromassaggi e dal lavabo, il tutto rivestito con maiolica alle pareti fino ad una altezza di circa 1.80 m e pavimento in ceramica. La lavanderia è composta solamente da una piletta e il rivestita è solo su due pareti pareti ad una altezza di circa 1.40 m. Il cortile presenta un pavimento in ceramica e per metà circa è coperto da una tettoia in legno perlinato e ondulina. Infine anche la cantina del piano interrato è pavimentata con ceramica e presenta una zoccolatura parziale in pietra del tipo opus incertum. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera e avvolgibili in plastica, sono presenti anche le grate in ferro ma solamente negli infissi su strada. Le porte interne sono di legno tamburato, invece la porta d'ingresso è in ferro e vetro. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco colorato per esterni. L'abitazione è dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, invece non è dotata di impianto di riscaldamento. Infine l'abitazione non è dotata di impianto antintrusione.

L'immobile si presenta in discrete condizione e il suo stato di conservazione è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** e dalla debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis **** (vedi all. B-L).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1989	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Filippo Patti	22/06/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Catania	04/07/1989	22524	17635



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grasso Andrea	30/06/2005	1528	856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	01/07/2005	44728	24458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolino in data 13/03/2019, all'interno della quale sono elencate in maniera più ampia le provenienze. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania risultano a partire dal 1990 e sono state realizzate in data 14/12/2021 (vedi all I). Da precisare che la **** Omissis **** usufruttuaria dal 22/06/1989 dell'immobile oggetto di stima è deceduta il 20/03/1994 e la riunione d'usufrutto è avvenuta in data 21/06/1994 presso l'ufficio del territorio di Catania, protocollo n. 12289. Il titolo di provenienza verrà inserito come allegato (vedi all. H).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 14/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 01/07/2005
Reg. gen. 44729 - Reg. part. 16173



Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità grava per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà sopra l'immobile oggetto d'esecuzione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 05/03/2019

Reg. gen. 8164 - Reg. part. 6060

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità grava per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà sopra l'immobile oggetto d'esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio vigente a Mascali, approvato con D.A. n. 107 del 21-03-1978 e con D.A. n. 1240 del 30/11/1990, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea B1", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 20 c.2 del Regolamento Edilizio (vedi all. E).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Mascali, Prot. n. 5629 del 11/03/2021, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (vedi allegato F):

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/2005 del 26/05/2005;

-Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 04/09/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad un'attenta verifica dello stato di fatto dei luoghi, confrontata con il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/2005 del 26/05/2005 rilasciata dal Comune di Mascali, sono emerse le seguenti difformità:

-Abbattimento della parete che divideva il soggiorno dalla cucina e la conseguente fusione tra i due vani;



- Ampliamento del bagno e realizzazione di lavanderia all'interno del cortile;
- Differenza della sagoma dell'immobile in corrispondenza del cortile lato nord (oggi occupato dall'ampliamento) al confine con altra proprietà;
- Realizzazione di tettoia a copertura di una parte di cortile;

Le uniche difformità che potranno essere regolarizzate sono quelle legate alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla ricostruzione dell'esatta sagoma dell'immobile. Le altre difformità, come l'aumento di superficie coperta e l'aumento di volume all'interno del cortile, dovranno essere rimosse.

Pertanto sarà necessario avviare una procedura edilizia con CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), per regolarizzare ai fini urbanistici e catastali l'immobile.

Pratiche edilizie da avviare, lavori da effettuare e spese da sostenere:

- Risanamento della fusione del soggiorno con la cucina;
 - Demolizione dell'ampliamento del bagno e di tutta la lavanderia, con il ripristino dei luoghi;
 - Smontaggio ed eliminazione della tettoia che copre parte del cortile e ripristino dei luoghi;
 - Diritti e bolli;
 - Sanzioni pecuniarie per opere già realizzate;
 - Nuova Catastazione con pratica DOcFA;
 - Pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità);
- Totale spese da sostenere circa 6.200,00 €

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mascali (CT) - Via Indipendenza n. 1, piano Terra
Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà dei debitori esecutati. L'abitazione posta al piano terra ed oggetto di stima fa parte di un edificio a due piani non condominiale, l'ingresso si trova direttamente su Via Indipendenza e non ha posto auto privato di pertinenza, il posteggio libero e senza segnaletica avviene lungo le vie di accesso al quartiere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 674, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.193,20
Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto a procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico, basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili nella zona centrale del comune di Mascali tra vari siti di agenzie immobiliari. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2021 primo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di dicembre 2021. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Il Valore Medio Unitario di 614,33 €/mq tiene conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Cioè considera la posizione urbana del bene rispetto al Comune di appartenenza. Tale valore Medio è stato corretto da un coefficiente di 0,723 (coefficiente di rettifica o di correzione) che scaturisce dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, compresi i requisiti previsti dalle norme vigenti in materia di qualità edilizia e barriere architettoniche (rapporti aeroilluminanti, scivole di accesso e adattabilità del bagno per i diversamente abili, ecc.) Per quanto sopra esposto riporto quanto segue: $614,33 \text{ €/mq} \times 0,723 = 444,16 \text{ €/mq}$. Quindi con il criterio descritto sopra si arriva alla determinazione di un Valore



Medio Unitario Ponderato arrotondato a 444,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mascali (CT) - Via Indipendenza n. 1, piano Terra	115,30 mq	444,00 €/mq	€ 51.193,20	100,00%	€ 51.193,20
				Valore di stima:	€ 51.193,20

Valore di stima: € 51.193,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione Catastale e Urbanistica dell'abitazione	6200,00	€
Assenze di garanzie per vizi del bene venduto	15,00	%

Valore finale di stima: € 37.314,22

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 Sant'Antonio, li 13/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grasso Salvatore



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mascali (CT) - Via Indipendenza n. 1, piano Terra
Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà dei debitori esecutati. L'abitazione posta al piano terra ed oggetto di stima fa parte di un edificio a due piani non condominiale, l'ingresso si trova direttamente su Via Indipendenza e non ha posto auto privato di pertinenza, il posteggio libero e senza segnaletica avviene lungo le vie di accesso al quartiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 674, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio vigente a Mascali, approvato con D.A. n. 107 del 21-03-1978 e con D.A. n. 1240 del 30/11/1990, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea B1", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 20 c.2 del Regolamento Edilizio (vedi all. E).

Prezzo base d'asta: € 37.314,22



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.314,22

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mascali (CT) - Via Indipendenza n. 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 674, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	115,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima risulta abitato ed è fornito di energia elettrica e acqua potabile. L'abitazione nel suo insieme si presenta in buone condizioni e il suo stato di conservazione è discreto. Anche i prospetti esterni sono in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione di proprietà dei debitori esegutati. L'abitazione posta al piano terra ed oggetto di stima fa parte di un edificio a due piani non condominiale, l'ingresso si trova direttamente su Via Indipendenza e non ha posto auto privato di pertinenza, il posteggio libero e senza segnaletica avviene lungo le vie di accesso al quartiere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esegutato Sig. **** Omissis **** e dalla debitrice esegutata Sig.ra **** Omissis **** (vedi all. B-L).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 01/07/2005
Reg. gen. 44729 - Reg. part. 16173
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà sopra l'immobile oggetto d'esecuzione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 05/03/2019
Reg. gen. 8164 - Reg. part. 6060
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà sopra l'immobile oggetto d'esecuzione.

