
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2020 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

INCARICO

In data 03/10/2022, la sottoscritta Dott. Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7116856, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2022 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 Aci Castello (CT) - Vico Marletta 4, piano 1-2

DESCRIZIONE

L'appartamento si affaccia interamente su **** Omissis **** e occupa il piano primo e secondo di un edificio più grande realizzato nei primi anni del '900 e composto da più unità immobiliari con ingressi da Via **** Omissis **** e da **** Omissis ****. All'appartamento oggetto di stima si accede unicamente dal civico **** Omissis **** di **** Omissis ****, stretta traversa senza sbocco di Via **** Omissis **** nel centro abitato di Aci Castello.

Dal portoncino di ingresso del civico **** Omissis **** di **** Omissis **** si accede ad una scala interna in muratura che porta al piano primo. L'immobile è composto da: corridoio di accesso a due camere da letto con porte su balcone scoperto che si affaccia su **** Omissis **** e locale bagno cieco, ripostiglio con finestra attiguo al locale bagno cui si accede da una delle due camere da letto, locale cucina realizzato su terrazzino chiuso a veranda con struttura in alluminio e vetro e porta su balcone scoperto che si affaccia su **** Omissis ****. Dal corridoio si accede ad un'altra scala interna di collegamento al piano secondo dove è presente un locale con porta e finestra e copertura piana. Da questo locale si accede ad una prima terrazza coperta da tettoia e ad un locale chiuso destinato a lavanderia e a una terrazza scoperta sopraelevata di 0,54m rispetto alla prima e posta al di sopra del primo locale letto. Tali terrazze si affacciano su **** Omissis **** la prima e sulla corte interna dell'edificio la seconda.

L'immobile non è in possesso di titolo autorizzativo in quanto è stato realizzato prima del 1942 e dopo tale data gli interventi e le variazioni dello stato dei luoghi non sono stati comunicati né è stato richiesto permesso di costruire o autorizzazione. Nel marzo 2001 è stata realizzata la planimetria dell'immobile, come variazione di planimetria già esistente, derivante dalla soppressione degli immobili di cui al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** e Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****. L'immobile è censito al NCEU di Aci Castello al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****.

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

L'Esperto ha effettuato il sopralluogo in data 03.11.2022 in presenza dell'Esecutata, in quella sede redigeva verbale (Allegato 7 al Rapporto di Valutazione).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Castello (CT) - Vico Marletta 4, piano 1-2

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'Esperto ha prodotto copia del titolo di proprietà, Allegato **** Omissis ****.

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

CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord e per tutta la sua lunghezza con **** Omissis ****,
- a Sud con immobili di terzi censiti al NCEU di Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****11**** Omissis ****8**** Omissis ****107**** Omissis ****9# e Sub **** Omissis **** (al piano secondo),
- a Est con immobile di terzi censito al NCEU di Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub ##11#,
- a Ovest con immobili di terzi censiti al NCEU di Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** (al piano primo) e Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** (al piano secondo).

Inferiormente e per tutta la sua estensione con immobile di terzi censito al NCEU di Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub ##5# (piano terra).

L'Esperto ha estratto l'Elaborato planimetrico, si veda l'Allegato **** Omissis ****.

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scale interne di collegamento	6,29 mq	7,76 mq	0,50	3,88 mq	0,00 m	T-1-2
Corridoio	6,45 mq	8,18 mq	1,00	8,18 mq	2,44 m	1
Letto	11,53 mq	13,01 mq	1,00	13,01 mq	3,10 m	1
Letto	17,07 mq	18,71 mq	1,00	18,71 mq	2,42 m	1
Ripostiglio	7,20 mq	8,90 mq	1,00	8,90 mq	2,42 m	1
Bagno	3,70 mq	4,35 mq	1,00	4,35 mq	2,47 m	1
Cucina	8,61 mq	9,53 mq	1,00	9,53 mq	2,00 m	1
Balcone scoperto	9,13 mq	2,28 mq	1,00	2,28 mq	0,00 m	1
Locale piano secondo con altezza variabile da 2,06m a 2,16m	10,16 mq	3,35 mq	1,00	3,35 mq	2,10 m	2
Lavanderia piano secondo	4,33 mq	1,43 mq	1,00	1,43 mq	2,10 m	2
Terrazza coperta piano secondo	17,73 mq	4,43 mq	1,00	4,43 mq	2,70 m	2
Terrazza scoperta piano secondo	15,62 mq	3,91 mq	1,00	3,91 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				81,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie coperta convenzionale piano primo 71mq, superficie convenzionale scoperta 11mq.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2001 al 06/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 506, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1
Dal 06/09/2001 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 506, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1
Dal 02/08/2007 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 506, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 506, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 05/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 506, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 178,95 Piano T-1
Dal 05/08/2016 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 107, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 178,95 Piano T-1

Dal 05.08.2016 ad oggi 'Variazione in atti' per 'Bonifica Identificativo Catastale' pratica n. CT0197796

Dal 09.11.2015 al 05.08.2016 'Inserimento in visura dei dati di superficie'

Dal 02.10.2011 al 09.11.2015 'Variazione toponomastica richiesta dal Comune' pratica n. CT0080265

Dal 21.03.2001 al 10.02.2011 'Conferma classamento' pratica n. 76094

Nel marzo 2001 è stata realizzata la planimetria dell'immobile, come variazione di planimetria già esistente, derivante dalla soppressione degli immobili di cui al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** e Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	107	7		A3	3	4,5	69 mq	178,95 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la planimetria catastale. L'Esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- al piano primo il terrazzo e l'attigua area coperta da tettoia sono stati chiusi a veranda con struttura precaria in alluminio e vetro e copertura in pannelli termoisolati e destinati a locale cucina,
- al piano secondo è presente oltre alla terrazza indicata in planimetria anche una seconda terrazza scoperta sovrastante il locale cucina e il corpo scala interno di collegamento tra piano terra e piano primo. Tale terrazza è nella disponibilità dei soli Esecutati,
- al piano secondo è stato realizzato un locale attiguo al locale già esistente dotato di porta e destinato a locale lavanderia a servizio dell'appartamento sottostante.

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

Allegato **** Omissis ****;

Allegato **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

Non vi sono Parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima è costituito da tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano, primo e piano secondo) con copertura a tetto a falda e terrazze.

Realizzato nei primi anni del '900 ha struttura realizzata in muratura di pietrame, con pareti portanti. Le strutture orizzontali sono costituite da solette in travi in ferro e calcestruzzo alleggerito.

L'edificio è composto da più unità immobiliari con ingressi da Via Guglielmo Marconi e da **** Omissis ****.

L'appartamento ha un solo prospetto con esposizione Nord su **** Omissis **** ed occupa il primo e secondo (e ultimo piano) dell'edificio. Altezza media dei locali al piano primo pari a 2,42m, tranne che il primo locale letto che ha altezza utile di 3,10m. La cucina verandata ha un'altezza variabile da 2,15m a 1,98m (su Vico Marletta).

Il locale al piano secondo ha un'altezza variabile da 2,16m a 2,06m e presenta evidenti danni da umidità alle pareti verticali. La sua copertura è tale da non permettere un corretto deflusso delle acque meteoriche. All'attiguo locale lavanderia chiuso si accede dalla terrazza coperta tramite porta in alluminio. Entrambi gli ambienti presentano una pavimentazione in buone condizioni di conservazione.

Al piano primo in alcuni punti della parete verticale interna del locale letto con altezza 2,42m vi è presenza di danni da umidità discendente.

Le terrazze al piano copertura sono in un buono stato di conservazione in quanto entrambe di recente realizzazione.

Il locale bagno è dotato di WC, lavabo, bidet e box doccia e di aspirazione forzata. E' ben rifinito in quanto presenta pavimentazione e rivestimento verticale di ottima fattura e alle pareti non presenta danni da umidità.

Dotato di impianto citofonico e di impianto elettrico sottotraccia di recente realizzazione. L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima è servito dalla rete gas metano cittadina.

Presenza di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria posizionata nel locale lavanderia al piano copertura.

Presenza di impianto di riscaldamento sottotraccia e di radiatori in alluminio negli ambienti del piano primo.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera, e presentano persiane in ferro. Queste ultime sono in scarse condizioni di manutenzione. Le porte interne sono in legno e vetro bianco ad eccezione di quella del locale bagno che è in solo legno bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si riporta di seguito quanto dettato all'Esperto dall'Esecutata in sede di sopralluogo: "La Signora riferisce all'Esperto di vivere in questo immobile insieme col suo nucleo familiare composto da lei, dal marito e da una figlia di anni 13. Ha sottoposto all'Esperto il foglio di uscita dell'Ospedale **** Omissis **** Pronto Soccorso del **** Omissis **** col quale si diagnosticava alla propria figlia 'attacco di panico' e consigliava come terapia **** Omissis ****. La Signora comunicava che si sarebbe rivolta ad un professionista invece che alla ASP di appartenenza. E che ad oggi la figlia ha partecipato a 2 sedute presso la Dott.ssa **** Omissis ****.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/2001 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Cannizzo	06/09/2001	20890	9032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	25/09/2001	26761	35168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catania	21/09/2001	9573			
Dal 02/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Lazzara	02/08/2007	102462	15887
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	07/08/2007	58077	33806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catania	08/08/2007	18327			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Esperto ha prodotto copia dell'atto di provenienza e dell'atto di divisione del **** Omissis ****:

Allegato **** Omissis ****

Allegato 3.1: **** Omissis ****

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 27/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Catania il 26/05/2010
Reg. gen. 32338 - Reg. part. 8486
Quota: 1/1
Importo: € 423.878,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 211.939,20
Rogante: Notaio Grazia Manuela Banna
Data: 24/05/2010
N° repertorio: 7940
N° raccolta: 2981
Note: L'Unità Negoziiale indicata nella Nota di Iscrizione estratta presso la Conservatoria di Catania è indicata come segue: Comune Aci Castello Catasto Fabbricati Sezione Urbana foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** subalterno **** Omissis **** Sezione Urbana foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** subalterno **** Omissis **** Natura A3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 4,5 vani Indirizzo **** Omissis **** Piano Terra

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Catania il 30/12/2019
Reg. gen. 54667 - Reg. part. 38504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'Unità Negoziiale indicata nella Nota di Trascrizione estratta presso la Conservatoria di Catania è indicata come segue: Comune Aci Castello Catasto Fabbricati Sezione Urbana foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** subalterno **** Omissis **** Natura A3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 4,5 vani Indirizzo **** Omissis **** Piano T-1 corrispondente all'immobile indicato nel verbale di pignoramento. Si risponde al quesito b. del mandato del G.E.

Allegato 9: Elenco Note per immobile Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

Allegato 10: Elenco Note per immobile Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

Allegato 11: Elenco Note per immobile Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

Allegato 12: Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del **** Omissis **** nn. **** Omissis ****

Con il decreto di trasferimento la trascrizione del **** Omissis **** andrà cancellata su tutti e tre i seguenti immobili:

NCEU Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** (oggetto di pignoramento)

NCEU Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

NCEU Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

Con il decreto di trasferimento l'ipoteca volontaria del **** Omissis **** andrà cancellata sui seguenti due immobili:

NCEU Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

NCEU Aci Castello Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella ZTO "A" Centro Storico ex art 14 della Norme di Attuazione del PRG approvato con D.A. del 27.05.2005 e pubblicato sulla GURS n. 30 del 14.07.2005.

Inoltre l'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di stima è stato come "G3" e cioè con "grado di trasformazione parziale" nel PPR Piano Particolareggiato di Recupero del Centro storico approvato in data 11.02.2005 e pubblicato sulla GURS n. 14 del 01.04.2005. Con tale grado di trasformazione sono consentiti interventi in singola unità abitativa che vanno dalla Manutenzione Ordinaria ("A1" ex art 31 L 457.78) alla Ristrutturazione Edilizia Normale ("D1a" ex art art 31 L 457.78).

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo (realizzazione di locale cucina in luogo della terrazza scoperta al piano primo e realizzazione locale lavanderia al piano secondo) rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio che ha data 21.03.2001 rendono l'appartamento non conforme sotto il profilo urbanistico (si risponde al quesito j del mandato del G.E.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile non è in possesso di titolo autorizzativo in quanto è stato realizzato prima del 1942 e dopo tale data gli interventi e le variazioni che ha subito non sono stati comunicati né è stato richiesto permesso di costruire o autorizzazione.

Nel marzo 2001 è stata realizzata la planimetria dell'immobile, come variazione di planimetria già esistente, derivante dalla soppressione degli immobili di cui al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** e Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****.

L'Esperto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Aci Castello Ufficio Urbanistica,

Prot n°**** Omissis **** del **** Omissis ****, e in data 06.12.22 ha visionato le pratiche edilizie relative ad altri immobili insistenti nel palazzotto di cui alla Particella 107 e con ingressi da Via **** Omissis **** e da **** Omissis **** e più precisamente:

-pratica **** Omissis **** relativa a **** Omissis **** di proprietà di terzi

-pratica **** Omissis **** e integrazione**** Omissis **** relativa a **** Omissis **** di proprietà di terzi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per rendere trasferibile l'immobile sarà pertanto necessario effettuare la messa in pristino dei luoghi come da planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 21.03.2001 (Allegato **** Omissis ****) per eliminare le difformità descritte nella sezione Dati Catastali:

1. messa in pristino terrazzo e area coperta da tettoia al piano primo,

2. rimozione parete esterna locale lavanderia da piano secondo,

ex art. 36 c.1. DPR 380.01

I costi di adeguamento sono stati valorizzati e indicati nella sezione Stima.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Castello (CT) - Vico Marletta 4, piano 1-2
L'appartamento si affaccia interamente su **** Omissis **** e occupa il piano primo e secondo di un edificio più grande realizzato nei primi anni del '900 e composto da più unità immobiliari con ingressi da Via **** Omissis **** e da **** Omissis ****. All'appartamento oggetto di stima si accede unicamente dal civico **** Omissis **** di **** Omissis ****, stretta traversa senza sbocco di Via **** Omissis **** nel centro abitato di Aci Castello. Dal portoncino di ingresso del civico **** Omissis **** di **** Omissis **** si accede ad una scala interna in muratura che porta al piano primo. L'immobile è composto da: corridoio di accesso a due camere da letto con porte su balcone scoperto che si affaccia su Vico Marletta e locale bagno cieco, ripostiglio con finestra attiguo al locale bagno cui si accede da una delle due camere da letto, locale cucina realizzato su terrazzino chiuso a veranda con struttura in alluminio e vetro e porta su balcone scoperto che si affaccia su **** Omissis ****. Dal corridoio si accede ad un'altra scala interna di collegamento al piano secondo dove è presente un locale con porta e finestra e copertura piana. Da questo locale si accede ad una prima terrazza coperta da tettoia e ad un locale chiuso destinato a lavanderia e a una terrazza scoperta sopraelevata di 0,54m rispetto alla prima e posta al di sopra del primo locale letto. Tali terrazze si affacciano su **** Omissis **** la prima e sulla corte interna dell'edificio la seconda. L'immobile non è in possesso di titolo autorizzativo in quanto è stato realizzato prima del 1942 e dopo tale data gli interventi e le variazioni dello stato dei luoghi non sono stati comunicati né è stato richiesto permesso di costruire o autorizzazione. Nel marzo 2001 è stata realizzata la planimetria dell'immobile, come variazione di planimetria già esistente, derivante dalla soppressione degli immobili di cui al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** e Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****. L'immobile è censito al NCEU di Aci Castello al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****. Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 119.000,00

In data 26.01.2023 l'Esperto accedendo al portale stimatrixcity.it l'Esperto ha condotto la ricerca dello stock immobiliare ricadente nel foglio catastale in cui ricade l'immobile oggetto di stima (Subject), foglio 8, e ha trovato n.189 immobili aventi stessa categoria catastale dell'immobile oggetto di stima (categoria A/3 Abitazioni Civili di tipo economico).

Di questi nel periodo 26.07.2021-27.01.2023 (18 mesi dal 27.01.2023) n. 20 immobili sono risultati potenziali compravendite e solo due di questi 20 immobili con probabilità +10 (in una scala da -10 e +10) di essere stati oggetto di transazione. I due immobili non ricadono nelle immediate vicinanze del Subject, ma hanno caratteristiche estrinseche simili al Subject (destinazione, posizione e dimensione) e pertanto l'Esperto ha proceduto a verificare se tali immobili sono stati oggetto di compravendita. La funzione Verifica Compravendita del portale stimatrixcity.it ha portato ai seguenti risultati: entrambi gli immobili sono stati compravenduti. Di seguito i dati immobiliari:

1) COMPARABILE A appartamento al piano terzo di Via **** Omissis **** risulta essere stato oggetto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** (in **** Omissis ****) in data 14.06.2022 con atto n. **** Omissis ****, censito al NCEU di Catania al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 4,5 rendita 153,39 eur classe 2 della consistenza totale di 98mq e escluso aree scoperte di 94mq + garage di 11mq al piano cantinato dello stesso palazzo;

2) COMPARABILE B appartamento al piano terra di Via **** Omissis **** risulta essere stato oggetto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 26.05.2022 con atto n. **** Omissis ****, censito al NCEU di Catania al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 4 rendita 136,34 eur classe 2 della consistenza totale di 100mq e escluso aree scoperte di 97mq.

Volendo l'Esperto verificare l'esistenza di ulteriori eventuali compravendite di immobili nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili a quelle del Subject, ha esteso la ricerca a immobili ricadenti nello stesso foglio catastale, foglio 8, e con categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) nello stesso periodo temporale (ultimi 18 mesi dal 26.01.2023), individuando uno stock immobiliare di n. 547 immobili, di cui n. 44 potenziali compravendite e di questi solo n. 6 immobili con alta probabilità di essere stati oggetto di transazione.

Di questi: n. 3 sono stati esclusi perché in possesso di classe e rendita catastale molto lontane dal Subject e n. 2 perché ricadenti in immobili con caratteristiche estrinseche molto diverse dal Subject (epoca di costruzione). Pertanto si è fatta la Verifica Compravendita dell'ultimo immobile rimanente che è risultato una compravendita e che l'Esperto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ritiene di poter considerare Comparabile. Di seguito i suoi dati:

3) COMPARABILE C appartamento al piano primo di Via **** Omissis **** risulta essere stato oggetto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 17.11.2021 con atto n. **** Omissis ****, censito al NCEU di Catania al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** vani 5,5 rendita 255,65 classe 1 della consistenza totale di 110mq e escluso aree scoperte di 108mq.

L'Esperto ha quindi ritenuto di poter applicare il metodo del Market Comparison Approach MCA per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima.

MARKET COMPARISON APPROACH. Di seguito il calcolo con il metodo IVS del MCA per calcolare il valore e dell'immobile oggetto di stima.

Fase 1. CREAZIONE TABELLA DEI DATI Sulla base dei dati ottenuti, l'Esperto ha prodotto la Tabella dei Dati afferenti l'immobile oggetto di stima (il Subject S) e gli immobili presi a riferimento (immobili comparabili denominati A, B e C):

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	150'000,00	140'000,00	150'000,00	
dati DAT (mesi)	7	8	15	0
superficie SUP (mq)	94,00	97,00	83,00	66,00
Balconi BAL (mq)	4,00	3,00	2,00	2,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	9,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	25,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	11,00	0,00	0,00	0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	3	0	1	1
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3	5
Stato manut int. STMi (n)	3	3	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	1	0

Fase 2. DETERMINAZIONE PARAMETRI PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

L'Esperto ha potuto verificare a partire dagli Attestati di Prestazione Energetica allegati ai singoli atti di trasferimento le condizioni intrinseche del singolo Comparabile e di conseguenza il livello di efficientamento energetico di ciascuno. Inoltre ha valutato in eur 6.000 i costi relativi a interventi di manutenzione esterna e in eur 7.000 quelli di manutenzione interna: valori da riferirsi al passaggio da un livello al successivo.

Fase 3. CALCOLO PREZZI MARGINALI (Prezzo marginale dello stato di manutenzione interna)
L'Esperto riporta la classificazione dello stato di manutenzione e conservazione. Buono (5): l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria Discreto (4): l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria Sufficiente (3): l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria Mediocre (2): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale Scarso (1): l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale. L'Esperto reputa 4 (Discreto) lo stato di manutenzione interna del Subject, 3 (Sufficiente) lo stato di manutenzione interna dei Comparabili A e B e 4 (Discreto) quello del Comparabile C.

Segue Tabella degli Indici Mercantili:

2. Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,041
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,250
p(CAN)/p(SUP)	0,330
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	6'000,000
Costo intervento manut int. (euro)	7'000,000

Il valore 0,041 relativo al campo p(DAT)/PRZ(annuale) preso a riferimento è stato calcolato a partire dal saggio lordo di capitalizzazione determinato col metodo della ricerca remota. L'Esperto ha rilevato il segmento di mercato costituito da immobili con destinazione Residenziale Abitazioni di tipo abitazione economico in stato NORMALE della zona in cui ricade il Subject (zona Centrale/Centro Storico: Maiorana, Roma, Marconi, Castello, Stazione, Veneto) e una zona limitrofa (zona Periferica/Lungomare La Scogliera, Via A. Musco, Via A. Da Messina, SS 114 Lato Est Mare) e calcolato il rapporto tra la sommatoria dei canoni di affitto e la sommatoria dei prezzi unitari:

-Zona Centrale/Centro Storico: valore unitario min 1.450 eur/mq max 2.150 eur/mq, canoni min 5 eur/mq/mese max 7,5 eur/mq/mese

-Zona Periferica: valore unitario min 1.450 eur/mq max 2.150 eur/mq, canoni min 4,8 eur/mq/mese max 7,1 eur/mq/mese Tale rapporto $(7,5 \cdot 12 + 7,10 \cdot 12) / (2.150 + 2.150)$ ed è pari a 4,074%.

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	150'000,00	140'000,00	150'000,00
DAT (euro)	-3'561,25	-3'798,67	-7'631,25
SUP (euro)	-40'102,30	-44'398,98	-24'347,83
BAL (euro)	-716,11	-358,06	0,00
TER (euro)	3'222,51	3'222,51	3'222,51
CAN (euro)	0,00	0,00	-11'815,86
BOX (euro)	-7'877,24	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	-2'970,30	1'400,00	0,00
STMe (euro)	12'000,00	12'000,00	12'000,00
STMi (euro)	7'000,00	7'000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	116'995,31	115'066,81	121'427,57

La verifica ha esito POSITIVO in quanto la divergenza percentuale è pari al 5,53 % $[(\text{eur } 116.995,31 + \text{eur } 115.066,81 + \text{eur } 121.427,57) / 3]$ e pertanto ammissibile.

PREZZI CORRETTI	116'995,31	115'066,81	121'427,57
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ARROTONDATO	€ 118'000,00		

Dividendo il valore ottenuto con il MCA (118.000 eur) per la superficie principale dell'immobile oggetto di stima (81,96mq), si ottiene un valore unitario pari a 1.439 eur/mq. L'Esperto prende a riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima il valore di 1.450 eur/mq.

E pertanto il valore di Stima, al netto dei costi da applicare per rendere l'immobile trasferibile, è pari a eur. 119.000 (81,96mq*1.450eur/mq).

Il valore così determinato deve essere depurato dei costi necessari per rendere trasferibile l'immobile che l'Esperto ha dettagliato e quantificato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Aci Castello (CT) - Vico Marletta 4, piano 1-2	81,96 mq	1.450,00 €/mq	€ 118.842,00	100,00%	€ 119.000,00
				Valore di stima:	€ 119.000,00

Valore di stima: € 119.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 20% di (eur 119.000 - eur 8.000)	22.200,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

Al valore di stima di 119.000 eur vanno sottratte le somme corrispondenti alle spese per rendere l'immobile trasferibile che l'Esperto ha stimato in totali eur 8.000, così dettagliati:

- eur 6.000 presentazione SCIA tardiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività. L'importo include:

1. la presentazione della SCIA da parte di tecnico abilitato
2. sanzione per tardiva presentazione SCIA ex art 37 c.5 DPR 380.01,
3. diritti di segreteria per presentazione SCIA tardiva,
4. redazione della SCA Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di tecnico abilitato,
5. diritti di segreteria per presentazione SCA.

- eur 2.000 per lavori di messa in pristino terrazzo primo piano di 5mq e area coperta da tettoia primo piano di 4mq, consistenti in:

- a. smontaggio grondaia e pluviale e accastamento per montaggio successivo su stesso immobile (voce e.),
- b. rimozione struttura in alluminio e vetro composta da parete laterale fissa e da parete con porta,
- c. rimozione copertura cucina (porzione di dimensioni 2,46mx1,94m),
- d. smontaggio componibili cucina posizionati lungo la parete,
- e. riposizionamento grondaia e pluviale su copertura area coperta da tettoia piano primo,
- f. chiusura utenza idrica

inoltre lavori di rimozione parete esterna locale lavanderia piano secondo, consistenti in:

g. rimozione porta in alluminio e demolizione parete esterna (della lunghezza di 2,2m) del locale lavanderia. Gli importi di cui alle voci da a. a g. sono stati calcolati facendo riferimento al Prezziario della Regione Sicilia Anno 2020 e includono anche i costi di trasporto a rifiuto dei materiali e gli oneri di accesso in discarica.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto del costo per assenza di garanzia per vizi del bene. Si risponde al quesito n. del mandato del G.E.

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.

Acì Castello, li 03/02/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All 1 PEC del 03.10.22 (Aggiornamento al 03/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OR Ordinanza di nomina del 30.09.22 (Aggiornamento al 30/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 2 Accettazione Incarico 07.10.2022 (Aggiornamento al 07/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3 email del 17.10.22 a Notaio Cannizzo rich copia atto (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - AV Compravendita del 02.08.2007 Notaio Lazzara 102462.15887 (Aggiornamento al 02/08/2007)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PL-Planimetria Fg 8 Part 107 Sub 7 al 17.10.22 (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VIS-Visura Storica Fg 8 Part 107 Sub 7 al 17.10.22 (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PL-Elaborato Planimetrico Fg 8 Part 107 al 17.10.22 (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3.1 Atto di Divisione del 06.09.2001 20890.9032 Notaio M. Cannizzo (Aggiornamento al 06/09/2001)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 4 Estratto di Mappa al 17.10.22 (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5 Comunicazione sopralluogo 19.10.22 (Aggiornamento al 19/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5.1 AVVERTENZE PER IL DEBITORE rev 21.03.2017 (Aggiornamento al 21/03/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5.2 PEC del 19.10.22 a Avv Gugliotta (Aggiornamento al 19/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 6 Rich accesso agli atti Comune di Aci Castello 25.10.22 (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7 Verbale di sopralluogo del 03.11.22 (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8 email del 26.01.2023 a Conservatoria (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8.1 1T_310 compilato 2.2020 (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 9 Elenco Note per immobile Fg 8 Part 107 Sub 7 (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 10 Elenco Note per immobile Fg 8 Part 108 Sub 2 (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 11 Elenco Note per immobile Fg 8 Part 506 Sub 2 (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 12 Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 26.05.2010 8486.32338 (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13 email del 27.01.23 a Notaio S. Barbagallo (Aggiornamento al 27/01/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13.1 email del 30.01.23 di Notaio Barbagallo (Aggiornamento al 30/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13.2 Atto Comparabile A (Aggiornamento al 30/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13.3 email del 30.01.23 a Notaio Coppolino (Aggiornamento al 30/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13.4 Atto Comparabile B (Aggiornamento al 30/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13.5 email del 30.01.23 di Notaio Coppolino (Aggiornamento al 01/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 13.6 Atto Comparabile C (Aggiornamento al 01/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 14 Banca Dati Ag Entrate Centro Storico (Aggiornamento al 01/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 14.1 Banca Dati Ag Entrate Periferica D3 (Aggiornamento al 01/02/2023)
- ✓ N° 39 Foto - n. 39 foto in formato JPG (Aggiornamento al 03/11/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Castello (CT) - Vico Marletta 4, piano 1-2
L'appartamento si affaccia interamente su **** Omissis **** e occupa il piano primo e secondo di un edificio più grande realizzato nei primi anni del '900 e composto da più unità immobiliari con ingressi da Via **** Omissis **** e da **** Omissis ****. All'appartamento oggetto di stima si accede unicamente dal civico **** Omissis **** di **** Omissis ****, stretta traversa senza sbocco di Via **** Omissis **** nel centro abitato di Aci Castello. Dal portoncino di ingresso del civico **** Omissis **** di **** Omissis **** si accede ad una scala interna in muratura che porta al piano primo. L'immobile è composto da: corridoio di accesso a due camere da letto con porte su balcone scoperto che si affaccia su Vico Marletta e locale bagno cieco, ripostiglio con finestra attiguo al locale bagno cui si accede da una delle due camere da letto, locale cucina realizzato su terrazzino chiuso a veranda con struttura in alluminio e vetro e porta su balcone scoperto che si affaccia su **** Omissis ****. Dal corridoio si accede ad un'altra scala interna di collegamento al piano secondo dove è presente un locale con porta e finestra e copertura piana. Da questo locale si accede ad una prima terrazza coperta da tettoia e ad un locale chiuso destinato a lavanderia e a una terrazza scoperta sopraelevata di 0,54m rispetto alla prima e posta al di sopra del primo locale letto. Tali terrazze si affacciano su **** Omissis **** la prima e sulla corte interna dell'edificio la seconda. L'immobile non è in possesso di titolo autorizzativo in quanto è stato realizzato prima del 1942 e dopo tale data gli interventi e le variazioni dello stato dei luoghi non sono stati comunicati né è stato richiesto permesso di costruire o autorizzazione. Nel marzo 2001 è stata realizzata la planimetria dell'immobile, come variazione di planimetria già esistente, derivante dalla soppressione degli immobili di cui al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** e Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****. L'immobile è censito al NCEU di Aci Castello al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****. Si risponde al quesito a. del mandato del G.E. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella ZTO "A" Centro Storico ex art 14 della Norme di Attuazione del PRG approvato con D.A. del 27.05.2005 e pubblicato sulla GURS n. 30 del 14.07.2005. Inoltre l'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di stima è stato come "G3" e cioè con "grado di trasformazione parziale" nel PPR Piano Particolareggiato di Recupero del Centro storico approvato in data 11.02.2005 e pubblicato sulla GURS n. 14 del 01.04.2005. Con tale grado di trasformazione sono consentiti interventi in singola unità abitativa che vanno dalla Manutenzione Ordinaria ("A1" ex art 31 L 457.78) alla Ristrutturazione Edilizia Normale ("D1a" ex art art 31 L 457.78). Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo (realizzazione di locale cucina in luogo della terrazza scoperta al piano primo e realizzazione locale lavanderia al piano secondo) rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio che ha data 21.03.2001 rendono l'appartamento non conforme sotto il profilo urbanistico (si risponde al quesito j del mandato del G.E.).

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Aci Castello (CT) - Vico Marletta 4, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 107, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	81,96 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento si affaccia interamente su **** Omissis **** e occupa il piano primo e secondo di un edificio più grande realizzato nei primi anni del '900 e composto da più unità immobiliari con ingressi da Via **** Omissis **** e da **** Omissis ****. All'appartamento oggetto di stima si accede unicamente dal civico **** Omissis **** di **** Omissis ****, stretta traversa senza sbocco di Via **** Omissis **** nel centro abitato di Aci Castello. Dal portoncino di ingresso del civico **** Omissis **** di **** Omissis **** si accede ad una scala interna in muratura che porta al piano primo. L'immobile è composto da: corridoio di accesso a due camere da letto con porte su balcone scoperto che si affaccia su Vico Marletta e locale bagno cieco, ripostiglio con finestra attiguo al locale bagno cui si accede da una delle due camere da letto, locale cucina realizzato su terrazzino chiuso a veranda con struttura in alluminio e vetro e porta su balcone scoperto che si affaccia su **** Omissis ****. Dal corridoio si accede ad un'altra scala interna di collegamento al piano secondo dove è presente un locale con porta e finestra e copertura piana. Da questo locale si accede ad una prima terrazza coperta da tettoia e ad un locale chiuso destinato a lavanderia e a una terrazza scoperta sopraelevata di 0,54m rispetto alla prima e posta al di sopra del primo locale letto. Tali terrazze si affacciano su **** Omissis **** la prima e sulla corte interna dell'edificio la seconda. L'immobile non è in possesso di titolo autorizzativo in quanto è stato realizzato prima del 1942 e dopo tale data gli interventi e le variazioni dello stato dei luoghi non sono stati comunicati né è stato richiesto permesso di costruire o autorizzazione. Nel marzo 2001 è stata realizzata la planimetria dell'immobile, come variazione di planimetria già esistente, derivante dalla soppressione degli immobili di cui al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis **** e Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****. L'immobile è censito al NCEU di Aci Castello al Fg **** Omissis **** Part **** Omissis **** Sub **** Omissis ****. Si risponde al quesito a. del mandato del G.E.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Si riporta di seguito quanto dettato all'Esperto dall'Esecutata in sede di sopralluogo: "La Signora riferisce all'Esperto di vivere in questo immobile insieme col suo nucleo familiare composto da lei, dal marito e da una figlia di anni 13. Ha sottoposto all'Esperto il foglio di uscita dell'Ospedale **** Omissis **** Pronto Soccorso del **** Omissis **** col quale si diagnosticava alla propria figlia 'attacco di panico' e consigliava come terapia **** Omissis ****. La Signora comunicava che si sarebbe rivolta ad un professionista invece che alla ASP di appartenenza. E che ad oggi la figlia ha partecipato a 2 sedute presso la Dott.ssa **** Omissis ****. Si risponde al quesito l. del mandato del G.E.</p>		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Catania il 26/05/2010
Reg. gen. 32338 - Reg. part. 8486
Quota: 1/1
Importo: € 423.878,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 211.939,20
Rogante: Notaio Grazia Manuela Banna
Data: 24/05/2010
N° repertorio: 7940
N° raccolta: 2981
Note: L'Unità Negoziiale indicata nella Nota di Iscrizione estratta presso la Conservatoria di Catania è indicata come segue: Comune Aci Castello Catasto Fabbricati Sezione Urbana foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** subalterno **** Omissis **** Sezione Urbana foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** subalterno **** Omissis **** Natura A3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 4,5 vani Indirizzo **** Omissis **** Piano Terra

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Catania il 30/12/2019
Reg. gen. 54667 - Reg. part. 38504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'Unità Negoziiale indicata nella Nota di Trascrizione estratta presso la Conservatoria di Catania è indicata come segue: Comune Aci Castello Catasto Fabbricati Sezione Urbana foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** subalterno **** Omissis **** Natura A3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 4,5 vani Indirizzo **** Omissis **** Piano T-1 corrispondente all'immobile indicato nel verbale di pignoramento. Si risponde al quesito b. del mandato del G.E.