TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Stima

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 11/2022 REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E. DOTT.SSA VENERA FAZIO

C.T.U. dott. agr. Gregorio Cassar Scalia
Piazza Michelangelo Buonarroti, 22
95126 – CATANIA
Tel: 095-552363 / 338-4598811
E-mail: gregcassar@tiscali.it
PEC: g.cassar_scalia@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

PREMESSA

Con decreto del 31.03.2025, notificato il 02.04.2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n° 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n° 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

a) ***identifichi esattamente i beni pignorati****, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b) ***verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento*** *e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

c) ***verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore****, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

*d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

*e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

*f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

*g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in ***materia urbanistico-edilizia*** *indicando in quale epoca fu costruito l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

j) In caso di ***immobili abusivi****, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

k) verifichi, inoltre, ai fini della ***istanza di condono*** *che*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. ***40****,* ***6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01****, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del* ***D.L. 269/2003****, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) verifichi l'esistenza di ***formalità****,* ***vincoli e oneri****,* ***anche di natura condominiale****, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

n) verifichi l'esistenza di ***formalità****,* ***vincoli e oneri****,* ***anche di natura condominiale****, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

o) *verifichi se gli immobili pignorati siano* ***gravati da censo****,* ***livello o uso civico*** *e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

p) *accerti l'importo annuo delle* ***spese fisse*** *di gestione o di manutenzione, di eventuali* ***spese straordinarie*** *già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,* ***lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato****;*

q) *accerti se i* ***beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi****, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.*

r) *elenchi ed* ***individui i beni****,* ***evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita****,* ***quali ad esempio*** *la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) *determini* ***il valore di mercato di ciascun immobile*** *procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

t) ***tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

u) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in* ***unico lotto o in più lotti separati*** *(spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

v) *alleghi idonea* ***documentazione fotografica*** *esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

w) *accerti, nel caso si tratti di* ***bene indiviso****, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

x) *nel caso in cui siano presenti* ***più beni pignorati in quota*** *il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

****

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al procuratore del debitore ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 05.05.2025.

In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava ai presenti il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

al costante cospetto degli stessi, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(*Cfr*. All. 1: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti sia presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Clarenza (CT) al fine di verificare la conformità urbanistica-edilizia del fabbricato.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

1. DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere*:*

"Immobili siti nel Comune di San Pietro Clarenza, Via Dott. S. Valenti n. 8, censiti N.C.E.U.:

1) *Proprietà per 1/1 abitazione in villino in San Pietro Clarenza censito nel catasto al Foglio 6, p.lla 1025, sub.2, cat. A/7, classe 4, vani 10,5, p.T-1, R.C. € 813,42;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

2) *Proprietà per 1/1 autorimessa in San Pietro Clarenza censito nel catasto al Foglio 6, p.lla 1025, sub.1, cat. C/6, classe 6, mq 88, piano S1, R.C. € 263,60;*

3) *Proprietà per ½ indiviso vigneto in San Pietro Clarenza censito nel catasto al Foglio 6, p.lla 994, superficie 284,00 mq, reddito domenicale/agrario € 2,64/€ 1,47".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, trattandosi di immobili strettamente complementari, costituiti da una abitazione in villino e da un annesso locale garage, lo scrivente ritiene utile l'accorpamento dei sopradetti beni in un unico lotto, di seguito analiticamente descritto.

APPARTAMENTO IN VILLINO UNIFAMILIARE CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA ED ANNESSO GARAGE, UBICATO IN SAN PIETRO CLARENZA (CT), VIA DOTT. S. VALENTI n. 8.

Trattasi di una abitazione in villino unifamiliare sita in zona centrale dell'abitato di San Pietro Clarenza (CT) in Via Dott. Salvatore Valenti n. 8.

Detta Via è posta in una tranquilla area residenziale costituita in massima parte da abitazioni in villa, zona altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsivoglia servizio essenziale.

(Coordinate GPS: 37°34'4.39"N 15° 1'31.28"E)

2. DATI CATASTALI E COERENZE

L'unità immobiliare, edificata intorno all'anno 2008, risulta così

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

censita al N.C.E.U. del Comune di San Pietro Clarenza:

Foglio	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
6	1025	1	C/6	6	88 mq	Tot. 113 mq	€ 263,60
6	1025	2	A/7	4	10,5 vani	Tot. 199 mq Tot. Escl. Aree scop.:192 mq	€ 813,42

L'antistante tratto di terreno è così distinto al N.C.T. del suddetto Comune:

Foglio	Part.	superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
6	994	284 mq	€ 2,64	€ 1,47

(*Cfr*. All. 2: documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse alcune difformità relative al piano seminterrato consistenti nella suddivisione del locale garage in due ambienti mediante un muro divisorio e nella realizzazione di un piccolo w.c. e di un ripostiglio. Tali difformità, che comunque non alterano la superficie lorda complessiva dell'immobile, sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate in rosso negli elaborati planimetrici che si allegano alla presente.

(*Cfr*. All. 3/a – 3/b: elaborati planimetrici CTU)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

(*Cfr*. All. 5/A – trascrizione Vincolo Parcheggio)

Il lotto confina nel suo insieme a Nord con la suddetta Via Dott. S. Valenti, a Sud con la p.lla 1006, ad Est con p,lle 538 e 426, ad Ovest con le p.lle 1026 e 414, salvi più esatti e migliori confini.

1.2 DATI DESCRITTIVI

L'abitazione (sup. lorda complessiva ca. mq 199; sup. netta ca. mq 150; h m 3,00) è costituita da effettivi n. 5 vani ed accessori distribuiti su due livelli:

Piano Terra (sup. netta ca. mq 81; h m 3,00):

- vano "1"…….(mq 33);
- disimpegno……..(mq 4);
- vano "2"…….(mq 14);
- cucina…….(mq 15);
- bagno……..(mq 8);
- lavanderia-cucinino……..(mq 7).

Piano Primo (sup. netta ca. mq 69; h m 3,00):

- camera da letto "1"…….(mq 18);
- camera da letto "2"…….(mq 14);
- camera da letto "3"…….(mq 12);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

- disimpegno ……..(mq 6);
- ripostiglio "1"…..(mq 3);
- ripostiglio "2"…..(mq 5);
- bagno in camera ……(mq 5);
- bagno ……...(mq 6).

Completano l'appartamento, al piano terra, uno spazio aperto adibito a giardino esteso circa mq 203 e, al piano primo, n. 3 ballatoi di superficie complessiva pari a circa mq 23.

Il garage (sup. lorda ca. mq 113; sup. netta ca. mq 88; h m 2,90), sebbene catastalmente rappresentato come unico ambiente, in atto è suddiviso da una parete in due ambienti separati estesi rispettivamente mq 35 incluso un piccolo w.c. di mq 2, e mq 49 incluso un piccolo ripostiglio di superficie pari a mq 2.

E' di pertinenza del garage una corte carrabile, estesa complessivi mq 121 circa, protetta da un cancello in ferro posto sul ciglio stradale della Via Dott. Valenti.

RIFINITURE

L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato beige di cm 30x60; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "*ducotone*"; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato "*effetto legno*" con vetrocamera e persiane anch'esse in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

I locali garage, protetti da portoni in ferro, sono pavimentati con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

mattoni in gres; le pareti sono tinteggiate con "*idropittura*".

(*Cfr*. All. 4: figure esplicative FO 1-40)

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è fornito d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero immobile possono definirsi buone.

3. PROVENIENZA

Il bene risulta così pervenuto al debitore Sig. V.D., nato a Catania il la quota pari a 1/2 di piena proprietà del terreno in San Pietro Clarenza, identificato in catasto al foglio 6, particelle 994 - 995 e 996,

notar Galeardi Gaetano di Gravina Di Catania (CT) rep. n. 5129/1546, trascritto il 30.01.2007 ai nn. 7005/4578, da potere della Signora M.A. nata a Catania il 22.04.1956; la quota dell'intero in piena proprietà del terreno in San Pietro Clarenza, identificato in catasto al foglio 6, particella 996, giusto atto di divisione del 26.01.2007 CT),

rep. n. 5129/1546, trascritto il 30.01.2007 ai nn. 7006/4579, da potere di se stesso e del Sig. V.F. nato a Catania il 21.12.1976, e della Sig.ra B.E.C. nata a Catania il 31.01.19

adottarono in piena proprietà il terreno rappresentato dalla particella 995 del foglio di mappa 6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

Ai danti causa Sig.ra M.A. (per la quota pari a 2/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni), Sig. V.F. e Sig.ra B.E.C. (per la quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni), detto terreno identificato in catasto con l'originaria particella 415, era pervenuto giusto atto di compravendita del 08.11.200

trascritto il 09.11.2002 ai nn. 42325/31720, da potere del Sig. B.O. nato a Catania il 25.08.1958, Sig.ra L.G.A. nata a Catania il 03.02.1962,

Al dante causa Sig. B.O., detto mappale 415, pervenne per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 21.05.1990

n. 21528/5031, trascritto il 13.06.1990 ai nn. 24018/18259, da potere della Sig.ra R.G. nata a Catania il 02.12.1943, e del Sig. S.S. nato a Biancavilla (CT) il 04.08.1930.

4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 05.05.2025, l'immobile risultava abitato dal debitore e dai suoi familiari.

5. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

In ordine agli accertamenti inerenti la conformità urbanistica-edilizia dell'immobile in esame, lo scrivente ha appurato che lo stesso è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 09 del 08.04.2008, pratica edilizia n. 64 del 14.11.2006, rilasciata dal Comune di San

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

Pietro Clarenza.

(*Cfr*. All. 5/B - copia Concessione Edilizia)

Nel locale garage sono stati rilevati un piccolo W.C. (mq 2) e un ripostiglio (mq 2), realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo, dunque da rimuovere. I costi per la relativa rimozione sono quantificabili, a corpo, in **Euro 1.000,00**, salve migliori determinazioni in corso d'opera.

E' stato inoltre rilevato un frazionamento del garage in due distinti locali mediante un muro divisorio. Il suddetto frazionamento risulta sanabile ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00.

Pertanto le spese per la regolarizzazione risultano pari ad **Euro 1.500,00**, come da seguente esposizione:

- sanzione pecuniaria:	€ 1.000,00;
- relazione di un professionista abilitato:	€ 500,00;
Totale	€ 1.500,00

Concludendo, le spese necessarie per il ripristino e la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad **Euro 2.500,00**, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 01.02.2022 ai nn. 3977/2977, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23.12.2021, Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Catania, rep. n° 10198,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

e contro il debitore Sig. V.D., nato a Catania il 12.02.1979, avente per oggetto i beni del suddetto Sig. V.D. per la quota dell'intero in piena proprietà di:

- abitazione in villini (A7) in San Pietro Clarenza, foglio 6, particella 1025, sub 2;

- garage (C6) in San Pietro Clarenza, foglio 6, particella 1025, sub 1.

Avente inoltre per oggetto il bene del suddetto Sig. V.D. per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di:

- terreno in San Pietro Clarenza, foglio 6, particella 994;

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 05.11.2008 ai nn. 63955/14308, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.11.2008

da Gravina Di Catania,

on sede in Padova, domicilio ipotecario eletto in Catania Fraz. S.G. Galermo, Via S.G. Battista n.7, e contro il debitore Sig. V.D.**,** nato a Catania il 12.02.1979, per un montante ipotecario pari ad € 300.000,00 ed un capitale di € 150.000,00. Durata 30 anni, avente per oggetto il bene del Sig. V.D. per la quota dell'intero in piena proprietà, bene personale, di

- ente urbano in San Pietro Clarenza, foglio 6, particella 1025;

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 31.01.2022 ai nn. 3728/378, nascente da decreto ingiuntivo del 07.09.2021, Tribunale di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

Catania, rep. n° 3472,

il debitore

Sig. V.D., nato a Catania il 12.02.1979, per un montante ipotecario pari ad € 21.000,00 ed un capitale di € 11.603,28 avente per oggetto i beni del suddetto Sig. V.D. per la quota dell'intero in piena proprietà di:

- abitazione in villini (A7) in San Pietro Clarenza, foglio 6, particella 1025, sub 2;
- garage (C6) in San Pietro Clarenza, foglio 6, particella 1025, sub 1.

Avente inoltre per oggetto il bene del suddetto Sig. V.D. per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di:

- terreno in San Pietro Clarenza, foglio 6, particella 994.

(*Cfr*. All. 6: ispezioni ipotecarie aggiornate)

****

7. STIMA

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

E' da evidenziare che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati nelle zone di cui si tratta, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. – Secondo Semestre 2024), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Le analisi di mercato eseguite su unità abitative in buono stato conservativo e relative a transazioni recenti, hanno evidenziato che i valori a metro quadrato per immobili similari per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscillano tra €/mq 850,00 ed €/mq 1.500,00 in aree residenziali dell'abitato di San Pietro Clarenza (cod. zona "B1"), e tra €/mq 700,00 ed €/mq 1.050,00 per garage e locali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

deposito aventi caratteristiche assimilabili al caso in esame.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le pertinenze, le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire un valore unitario pari ad €/mq 1.250,00 all'appartamento ed €/mq 700,00 al locale garage.

Considerata dunque l'effettiva superficie rilevata dell'abitazione (ca. mq 199) ed applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenziali rilevate (ballatoi: sup. tot. ca. mq 23; giardino-corte sup. tot. ca. mq 324), il più probabile valore di mercato del bene in esame sarà pari a complessivi **EURO 376.975,00**, come da seguente esposizione:

V abitazione = [€/mq 1.250 x (mq 199x1 + mq 23 x 0,30 + mq 324 x 0,10)]= **€ 297.875,00**

V locale garage = €/mq 700 x 113 = **€ 79.100,00**

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per il ripristino dell'immobile alle originarie condizioni e per la regolarizzazione urbanistica (*Cfr*. paragrafo 5), per cui si avrà:

V immobile: € 376.975,00 **– spese ripristino e regolarizzazione urb.** € 2.500,00 =

€ 374.475,00

In ossequio al punto "t" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "*riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato*", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 318.000,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = VMx0.85 _ VMC = 374.475,00 x 0,85 = **€ 318.303,75**

****

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Abitazione in villino unifamiliare (sup. lorda tot. ca. mq 199) con annessi garage (sup. lorda tot. ca. mq 113) giardino e corte di pertinenza esclusiva (ca. mq 324), ubicata in territorio di San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. Salvatore Valenti n. 8; censiti al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 6, p.lla 1025, sub 2 l'appartamento, e sub 1 il garage.

- **EURO 318.000,00**

****

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 16 Giugno 2025

Con osservanza
l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

1) verbale di sopralluogo;
2) documentazione catastale;
3) elaborati planimetrici CTU;
4) n° 40 figure esplicative;

5-A) copia trascrizione Vincolo Parcheggio;

5-B) copia Concessione Edilizia;

6) visure ipotecarie;
7) generalità del debitore esecutato.
8) Istanza liquidazione CTU.

- **file separato: prove invio relazione alle parti**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASSAR SCALIA GREGORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 22292bac9cc5f50d