

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE n. 115/2023 Reg. Gen. Esec. Imm.**

PREMESSA

Con decreto del 24.03.2025, notificato il 26.03.2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari 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 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 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 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;

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 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;

t) **tenga conto altresì della 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;

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



dell'altro dividendo 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, quantomeno, 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 debitore e al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, fissate congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Luigi Scarlata per i giorni 10.05.2025 e 26.05.2025.

In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava al debitore il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dei presenti, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili



oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. A: verbali di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, presso l'Archivio Notarile Distrettuale, nonché presso i preposti Uffici Tecnici Comunali al fine di verificare le conformità urbanistico-edilizie degli immobili in esame.

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.

DATI DESCRITTIVI

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

- 1)** *"appartamento per civile abitazione sito in Acireale,
Via San Girolamo scala B interno 6 piano S1-2
censito al catasto dei fabbricati al foglio 67
particella 1034 sub 16 cat. A/2 classe 7 consistenza
vani 6,5 rendita catastale € 486,76;*
- 2)** *appartamento per civile abitazione sito in Acireale,
Via Stazione n.19/A piano T censito al catasto dei
fabbricati al foglio 26 particella 25 sub 1 cat. A/3
classe 2 consistenza vani 2,5 rendita catastale €*

80,05;

3) appartamento per civile abitazione sito in Acireale,

Via Stazione n.19/B piano T censito al catasto dei fabbricati al foglio 26 particella 25 sub 2 cat. A/3 classe 2 consistenza vani 3 rendita catastale € 96,06;

4) locale garage sito in Acireale, Via Stazione n.19/C

piano T censito al catasto dei fabbricati al foglio 26 particella 25 sub 3 cat. C/6 classe 1 consistenza mq 16".

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 2** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti.

1) LOTTO 1

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN ACIREALE, VIA SAN GIROLAMO n.33, SCALA "B", int. 6, PIANO SECONDO e CANTINATO.

Trattasi di un luminoso appartamento e di un vano cantina siti in territorio di Acireale (CT) in Via San Girolamo n.33, Scala "B", piano secondo, int. 6, e piano S1 il vano cantina.

Detto tratto della Via San Girolamo, noto anche come Strada Provinciale 199, è ubicato in zona periferica Sud dell'abitato di Acireale, da cui dista circa km 2.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'appartamento, facente parte di un condominio di n.3 elevazioni fuori terra edificato intorno all'anno 1983, risulta così rubricato al N.C.E.U.



del Comune di Acireale:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
67	1034	16	A/2	7	6,5 vani	Tot. 120 mq Esc aree scop. 116 mq	€ 486,76

(Cfr. All. 1/A: LOTTO 1 - 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, è emersa una lieve difformità interna relativa ad una apertura tra la cucina ed il vano soggiorno.

Tale difformità è stata dallo scrivente graficamente descritta ed evidenziata in rosso nell'elaborato planimetrico che si allega alla presente.

(Cfr. All.1/B: LOTTO 1 - elaborato planimetrico CTU)

L'edificio confina nel suo insieme a Nord, Est ed Ovest con area libera su corte condominiale, a Sud con vano scala ed altro appartamento, salvi più esatti e migliori confini.

1.2 DATI DESCRITTIVI

L'immobile, avente superficie lorda complessiva rilevata di circa mq 120 e superficie netta di circa mq 98 - h 3.05m, risulta così suddiviso:

- ingresso.....(mq 10);
- soggiorno.....(mq 20);
- cucina.....(mq 11);
- disimpegno.....(mq 5);
- bagno(mq 5);

- vano "1"(mq 17);
- vano "2"(mq 15);
- vano "3"(mq 14);
- ripostiglio.....(mq 2).

Completano l'appartamento due ballatoi di complessivi mq 16 circa.

E' di pertinenza dell'appartamento un locale cantina (ca. mq 14 - h 2,40 m)

posto al piano seminterrato dell'edificio.

RIFINITURE

L'immobile è interamente pavimentato con mattoni in segato di marmo e cemento; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con avvolgibili in PVC, 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.

(Cfr. All. 1/C: LOTTO 1 - figure esplicative FO 1-24)

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, non è fornito d'impianto di riscaldamento.

Il condominio non è dotato di ascensore.

N.B. Si evidenzia che il complesso residenziale di cui è parte l'immobile in oggetto è ubicato in adiacenza alla linea ferroviaria ed ai relativi impianti che, di fatto, determinano un certo grado di rumorosità.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento e del pertinente edificio possono definirsi discrete.

1.3 PROVENIENZA

L'immobile in esame è pervenuto al debitore Sig. _____ nato a _____, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sebastiano Messina del 24.02.2015, trascritto il 04.03.2015 ai numeri 7264/5474 da potere di _____ con sede in Roma, cui pervenne per atto amministrativo del 24.07.1992 trascritto il 03.09.1992 ai nn. 35060/25582 e atto di identificazione catastale ai rogiti del notaio Silvestro Paolo del 29.03.2004, trascritto il 17.04.2004 ai nn. 19657/12918, e successivo atto di scissione ai rogiti del Notaio Silvestro Paolo del 18.05.2007 trascritto il 22.05.2007 ai nn. 37272/21341 e successiva rettifica ai rogiti del Notaio Silvestro Paolo del 14.12.2007 trascritta il giorno 09.01.2008 ai nn.1619/1244.

(Cfr. All. 1/D: LOTTO 1 - copia atto di provenienza)

1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 10.05.2025, l'appartamento risultava abitato dal debitore e dai suoi familiari.

1.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

In ordine alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in esame, lo scrivente ha appurato che le opere di costruzione del fabbricato e delle relative pertinenze risultano iniziate in adempimento e secondo le prescrizioni normative di cui agli artt. 29-30-31 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e pertanto non soggette ad autorizzazioni, licenza edilizia o concessione da parte del Comune, poiché realizzate su beni all'epoca facenti parte del Demanio Ferroviario (Azienda Autonoma

Ferrovie dello Stato con sede in Roma).

1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **ipoteca volontaria** iscritta il giorno 04.03.2015 ai numeri 7265/765 nascente da atto di dilazione pagamento ai rogiti del Notaio Sebastiano Messina del 24.02.2015, iscritta per euro 40.000,00 di cui Euro 40.000,00 per sorte capitale, a favore di "FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.p.A." con sede in Roma, e contro il debitore Sig. nato a il
., sopra l'immobile in oggetto;

2) **pignoramento** trascritto il giorno 13.03.2023 ai numeri 11528/8890 a favore della Sig.ra nata a il
e del Sig. nato a Catania il , e
contro debitore Sig. nato a .

(Cfr. All. 1/E: LOTTO 1 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

2) LOTTO 2

EDIFICIO UBICATO IN ACIREALE, FRAZIONE "GUARDIA", VIA STAZIONE nn. 21-27.

Trattasi un fabbricato con annesso garage sito in Acireale, Frazione "Guardia", in Via Stazione nn. 21-27 (ex n. 19/A-B-C).

L'immobile, ubicato in zona centrale della frazione "Guardia", è posto in una zona residenziale densamente trafficata, altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsivoglia servizio essenziale.

2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'edificio, ad una elevazione fuori terra, realizzato intorno alla metà degli anni '40, risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
26	25	1	A/3	2	2,5 vani	Tot. 85 mq Esc. aree scop. 81 mq	€ 80,05
26	25	2	A/3	2	3vani	Tot. 59 mq Esc. aree scop. 51 mq	€ 96,06
26	25	3	C/6	1	16 mq		€ 23,96

(Cfr. All. 2/A: LOTTO 2 - documentazione catastale)

Confinante nel suo insieme a Nord con la Via Vecchia Pozzillo, a Sud ed Ovest con la Via Stazione, ad Est con la particella 1459, salvi più esatti e migliori confini.

Da un confronto tra quanto raffigurato sulle planimetrie catastali reperite 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 notevoli difformità poiché i sopradetti subalterni sono stati oggetto di fusione, con conseguente diversa distribuzione interna.

Tali difformità sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate in rosso nell'elaborato planimetrico che si allega alla presente.

(Cfr. All. 2/B: LOTTO 2 - elaborato planimetrico CTU)

2.2 DATI DESCRITTIVI

Allo stato attuale l'immobile (sup. lorda ca. mq 160; sup. netta ca. mq 122

- h m 3,60), composto da effettivi n. 8 ambienti, risulta così suddiviso:

- vano "1"(mq 25);
- vano "2"(mq 23);
- vano "3"(mq 14);
- vano "4"(mq 5);
- vano "5"(mq 7);
- vano "6"(mq 24);
- vano "7"(mq 4);
- vano "8"(mq 8);
- vano (ex garage).....(mq 12).

Completano l'immobile un terrazzo a livello (ca. mq 40) ed una corte (ca. mq 11). Al piano seminterrato è presente un piccolo locale cantinato cui non è stato possibile accedere.

RIFINITURE

L'intero immobile, così come documentato dalle figure allegate, è allo stato rustico in quanto privo di pavimentazione, degli intonaci interni, degli impianti sanitari, elettrici e tecnologici.

Sono presenti infissi esterni, realizzati in ferro e vetro.

Sebbene iniziali interventi di radicale ristrutturazione abbiano preservato nel tempo lo stato di conservazione dell'immobile, sono tuttavia evidenti i segni del degrado temporale che rendono improcrastinabili opere non solo di decoro e conformità alle vigenti normative, ma anche e principalmente di consolidamento statico. I vari ambienti presentano nelle volte profonde lesioni, fessurazioni e vistose tracce di umidità imputabili ad assestamenti ed alla scarsa manutenzione della sovrastante copertura.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero edificio possono definirsi insufficienti, versando lo stesso in stato di totale e pregresso abbandono.

(Cfr. All. 2/C: figure esplicative FO-L2 1-23)

2.3 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al debitore Sig. nato a , il
, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio
Giuseppe Reina del 29.05.1991, trascritto il 26.06.1991 ai numeri
27006/19190, e successiva sentenza per scioglimento della comunione
del Tribunale di Catania del 15.04.2013, trascritta il 25.04.2015 ai
numeri 9789/7340, che scioglieva la comunione con la Sig.ra .. nata
ad Acireale il 21.09.1958, e con il Sig. G.S. nato ad il
, ai quali pervenne unitamente al suddetto Sig. per
l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Reina del
29.05.1991 trascritto il 26.06.1991 ai numeri 27006/19190.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di bene pervenuto al
debitore in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a
reperire i relativi atti di provenienza che si allegano in copia alla
presente.

(Cfr. All. 2/D: LOTTO 2 - copie atti di provenienza)

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente congiuntamente al
Custode Giudiziario Dott. Luigi Scarlata in data 26.05.2025, l'immobile
risultava libero ed in stato di pregresso abbandono.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA

In ordine agli accertamenti inerenti la conformità urbanistica-edilizia del fabbricato in oggetto lo scrivente ha appurato che per lo stesso, edificato in epoca antecedente al 1967, non è richiesta la concessione edilizia introdotta con la L. 765/67.

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in esame grava la seguente formalità pregiudizievole:

- 1) **pignoramento** trascritto il giorno 13.03.2023 ai numeri 11528/8890 a favore della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ e del Sig. _____ nato a _____ il _____, e contro debitore Sig. _____ nato _____ il _____

(Cfr. All. 2/E: LOTTO 2 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

3. 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. 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.

3.1. LOTTO 1

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN ACIREALE, VIA SAN GIROLAMO n.33, SCALA "B", int. 6, PIANO SECONDO e CANTINATO.

(N.C.E.U. Acireale: fg. 67, p.lla 1034, sub 16)

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscillano tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.150,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le pertinenze (locale cantina), le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Pertanto, considerata l'effettiva superficie complessiva rilevata dell'appartamento (ca. mq 120) ed applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenziali rilevate (ballatoi: sup. tot. ca. mq 16), il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari a complessivi EURO 99.200,00, come da seguente esposizione:

V appartamento = $[\text{€}/\text{mq } 800,00 \times (\text{mq } 120 \times 1 + \text{mq } 16 \times 0,25)] = \text{€ } 99.200,00.$

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%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in

Euro 84.000,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = $\text{VM} \times 0,85 \text{ _ VMC} = 99.200,00 \times 0,85 = \text{€ } 84.320,00$

3.2 LOTTO 2

EDIFICIO UBICATO IN ACIREALE, FRAZIONE "GUARDIA", VIA STAZIONE nn. 21-27.

(N.C.E.U. Acireale: fg. 26, p.lla 25, sub 1, 2, 3)

Le indagini di mercato condotte su beni analoghi e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili simili per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 650,00 ed €/mq 970,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario, a corpo, pari ad €/mq 600,00.

Considerata dunque l'effettiva superficie rilevata dell'edificio (ca. mq 160) ed applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinentziali rilevate (terrazzo a livello ca. mq 40; corte ca. mq 11), il più probabile



valore di mercato del Lotto in esame sarà pari a complessivi EURO 100.800,00, come da seguente calcolo:

$$V_{\text{immobile}} = [\text{€}/\text{mq } 600 \times (\text{mq } 160 \times 1 + \text{mq } 40 \times 0,20 + 11 \times 0,25)] = \text{€ } 100.800,00$$

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 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in Euro 81.000,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = \text{VM} \times 0,80 \quad \text{VMC} = 100.800,00 \times 0,80 = \text{€ } 80.640,00$$

4) PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 10) appartamento per civile abitazione (sup. lorda tot. ca. mq 120) composto da effettivi n. 4 vani più accessori e vano cantina (mq 14), ubicato in Acireale (CT), Via San Girolamo n. 33, Scala "B", piano secondo, int. 6; rubricato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 67, particella 1034, sub 16.

- **EURO 84.000,00.**

LOTTO 2: (pag. 14) intero edificio (sup. lorda ca. mq 160) ubicato in Acireale (CT), Frazione Guardia, Via Stazione nn. 21-27 (ex n.19/A-B-C); censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 26, p.lla 25, sub 1, 2, 3.

- **EURO 81.000,00.**

Il valore globale dei beni stimati è pari ad **Euro 200.000,00**.

Il valore finale dei beni stimati, al netto delle "riduzioni del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi", è pari ad **Euro 165.000,00**.

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

Catania, 14 Luglio 2025

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

A) Verbali di sopralluogo.

1) LOTTO 1:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: elaborati planimetrici CTU;
- 1/c: figure esplicative FO L1 1-24;
- 1/d: copia atto di provenienza;
- 1/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

2) LOTTO 2:

- 2/a: documentazione catastale;
- 2/b: elaborati planimetrici CTU;
- 2/c: figure esplicative FO L2 1-23;
- 2/d: copie atti di provenienza;
- 2/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

3) Generalità del debitore esecutato.

4) Istanza di liquidazione CTU.

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

