TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal **G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa** in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare **n. RGE 169/2024 promossa da** [illegible], contro [illegible]

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 15/09/2025, il G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa nominava esperto stimatore nella causa in epigrafe il sottoscritto, Geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425. Lo scrivente C.T.U. giurava ed accettava l'incarico in data 20/09/2025 e, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di stima che si articola nei seguenti paragrafi, come da descrizione nei quesiti del mandato del G.E.:

a. acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza.

b. identifichi esattamente i beni pignorati;

c. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;

d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;

e. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;

f. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione

g. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

h. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;

i. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico

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

k. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

l. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono

m. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.

o. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.

p. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

q. accerti l'importo annuo delle spese fisse.

r. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.

s. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.

t. determini il valore di mercato di ciascun immobile.

u. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

v. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.

w. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

x. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.

y. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati.

Descrizione del mandato.

Il mandato, così come espresso nel decreto di nomina, è qui di seguito descritto:

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

a. acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;

b. 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;

c. 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;

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

d. 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;

e. 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n.15597).

f. 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;

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

h. 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;

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

j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia indicando in quale epoca fu realizzato 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;

k. 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;

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

l. 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.

m. 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;

n. 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;

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

p.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;

q. 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;

r. 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

s. 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;

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

t. 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);

u. 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;

v. 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;

w. 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;

x. 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;

y. 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 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.

L'ill.mo Giudice Dott.ssa **Cristiana Delfa** assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 30 (trenta) prima dell'udienza fissata al 10/04/2026**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica. **La relazione sarà inviata alle parti 30 gg. prima dell'udienza.**

---

a. acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di

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

provenienza.

Lo scrivente allega alla presente relazione la certificazione catastale storica, l'ispezione ipotecaria. (Allegati - C - I)

b. identifichi esattamente i beni pignorati.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo il giorno 13 del mese di Ottobre 2025 alle ore 11:00. Lo scrivente aveva comunicato la data prevista per il sopralluogo all'esecutato tramite PEC, inviata il 25/09/2025 all'Avvocato Andrea LO FASO che lo rappresenta, e con P.E.C. il 25/09/2025 alla parte procedente, rappresentata dall'Avvocato Corrado MICIELI, e al custode nominato Avvocato Sabina SOTERA. Il giorno stabilito per il sopralluogo nell'immobile pignorato ale si dichiara moglie dell'esecutato e residente con il proprio nucleo familiare nell'immobile pignorato, consente l'accesso allo scrivente per eseguire le operazioni peritali. È presente inoltre l'Avvocato Sotera Sabina in qualità di custode giudiziario, come dichiarato nel verbale di sopralluogo (allegato – A). Si procede pertanto ai rilievi planimetrici e fotografici (allegato F) dell'abitazione ubicata nel **Comune di Acicatena (CT),** consistente nel seguente bene immobile residenziale, in proprietà all'esecutato i, in **via Gesualdo Bufalino n. 3 censito al N.C.E.U. del Comune di Acicatena** e precisamente indicato al **foglio 11, particella 3, subalterno 12,** catg. A/2, classe 5, vani 4, rendita euro 278,89, superficie totale mq. 114, escluse aree scoperte mq.105. L'immobile verificato di fatto è in **buone condizioni** e consiste in un appartamento al 2° piano con accesso da via Bufalino n. 3, tramite cancello condominiale su cortile comune e successiva scala comune con ascensore; si evidenzia la costruzione successiva di una veranda in alluminio e vetri in parte della superficie esterna dell'immobile destinata a balcone. L'appartamento pignorato ha esposizione sul lato nord/est ed è confinante a sud con altro immobile destinato ad appartamento sullo stesso piano, a ovest con scala comune e negli altri lati con cortile comune

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

condominiale. Risulta coerente per l'ubicazione alla planimetria estratta dal catasto, ma difforme per la distribuzione interna dei vani e per la veranda nei balconi. La copertura consiste in un tetto condominiale a due falde con tegole tipo fiammingo. La zona di ubicazione dell'immobile è periferica al comune di Acicatena (CT) in zona denominata S. Nicolò, in un contesto tipo residence costituito da altri fabbricati a più elevazioni di tipo simile di palazzine in condominio. Si accede all'immobile anche da ingresso carrabile riservato ai condomini. Alle ore 12,30 si sospendono le operazioni peritali.

c. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 28/02/2024 mediante deposito alla Casa Comunale, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania con presentazione n.5 del 27/03/2024 al numero **11611 di registro particolare e 15534 di registro generale**, richiesto dall'avvocato Roberto N. CASSINELLI a favore di " " [illegible] ontro l'esecutato [illegible] a cui risulta intestato il seguente immobile: civile abitazione, diritto proprietà piena per la quota dell'intero, riportato in catasto fabbricati del Comune **di Acicatena (CT) al foglio 11 particella 3, subalterno 12, cat. A/2, vani 4, piano secondo**. L'immobile verificato è ubicato in **Via Gesualdo Bufalino n.c. 3 piano 2°.** Lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante ai debitori esecutati, e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

Verificata la proprietà piena a risultanza della nota di trascrizione, in regime di separazione dei beni, è pervenuta per atto di compravendita del 29/10/2007 Numero di repertorio [illegible] Notaio [illegible] CATANIA trascritto il

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

Catania Codice fiscale [illegible] 1

[illegible] S.

e. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. L'immobile oggetto della procedura esecutiva è così pervenuto all'esecutato per l'intera proprietà 1/1 che possiede l'immobile dal 29/10/2007 al 27/03/2024 (data di trascrizione e pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Catania); l'immobile risulta di proprietà di in piena proprietà in regime di separazione dei beni, ubicato nel comune di Aci Catena censito al NCEU Foglio 11 Particella 3 Sub. 12 è pervenuto per [illegible]

72 [illegible]

[illegible] 3.

f. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione.

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente.

g. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. L'immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli (allegato E -isp. ipotec):

- **ISCRIZIONE NN.** [illegible] del [illegible] OTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/10/2007 Numero di

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

repertorio 60700/25202 Notaio [illegible] LE Sede CATANIA A favore di BA [illegible] le ROMA Codice fiscale [illegible] (Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIALE UMBERTO TUPINI N. 180), [illegible]

Gravante su immobile ad Aci Catena Foglio 11 Particella 3 Sub. 12.

- TRASCRIZIONE NN. [illegible] **27/03/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/03/2024 Numero di repertorio 2058 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA A favore di [illegible]

(Richiedente: Avv. ROBERTO N. CASSINELLI VIA BRIGATA LIGURIA, 3/11 GENOVA), contro [illegible]

Grava su immobile ad Aci Catena Foglio 11 Particella 3 Sub. 12.

h. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.

Dalle recenti ricerche catastali l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito in catasto:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2025 *(allegato C)*

Dati identificativi: Comune di **ACI CATENA (A027)** (CT) **Foglio 11 Particella 3 Subalterno 12** Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Comune di ACI CATENA (A027) (CT) Foglio 11 Particella 3 Classamento: Rendita Euro 278,89, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Foglio 11 Particella 3 Subalterno 12;

Indirizzo: VIA GESUALDO BUFALINO n. 3 Scala A Interno 12 Piano 2°, Dati di superficie: Totale: 114 mq., Totale escluse aree scoperte: 105 mq.

Intestati catastali

1. **i** (CF. nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Dati storici - immobile

dal 02/02/1990 al 16/01/1997 Immobile attuale

Comune di ACI CATENA (A027) (CT) Foglio 11 Particella 3 Subalterno 12 (SCALA) A (INTERNO) 12; VIA NIZZETI Piano 2° - Partita: 3953.

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/02/1990 in atti dal 19/09/1991(n. 439/1990).

dal 16/01/1997 al 10/06/1998 Immobile attuale

Comune di ACI CATENA (A027) (CT) Foglio 11 Particella 3 Subalterno 12 VIA NIZZETI Scala A Interno 12 Piano 2° Partita: 1011959.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1997 in atti dal 20/10/1999 COMPRAVENDITA (n. 3977.1/1997).

dal 10/06/1998 al 27/09/2007 Immobile attuale

Comune di ACI CATENA (A027) (CT) Foglio 11 Particella 3 Subalterno 12, (SCALA) A (INTERNO) 12; VIA NIZZETI Piano 2, Partita: 1006725.

CLASSAMENTO del 10/06/1998 in atti dal 10/06/1998 AUTOMATICO VARIATO GIUSTO CLASSAMENTO CON SOPRALUOGO DEL 5/9/91 - PROG.FIN.14/97 - (n. 1177.1/1998)

dal 27/09/2007 Immobile attuale

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

Comune di ACI CATENA (A027) (CT) Foglio 11 Particella 3 Subalterno 12 VIA GESUALDO BUFALINO n. 3 Scala A Interno12 Piano 2°.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2007 Pratica n. CT0409713 in atti dal 27/09/2007 -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25787.1/2007).

Annotazioni: var. d'ufficio - prot. d`intesa n.16833 del 04/10/2006 agenzia del Territorio - comune di Aci Catena.

-Storia degli intestati dell'immobile

1. (C

24/12/1990 al 16/01/1997 Diritto di: Proprieta' per 1/2 deriva dall'atto 1

2. (CF nato

dal 24/12/1990 al 16/01/1997 Diritto di: Proprieta' per 1/2 deriva dall'atto 1

Atto 1. del 24/12/

(CT) Repertorio n. **e CATANIA (CT) Registrazione n.**

1.

(CT) **dal 19/09/1991 al 24/12/1990** Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2). **atto 2. COSTITUZIONE in atti dal 19/09/1991.**

1.

dal 16/01/1997 al 29/10/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3).

2.

dal 16/01/1997 al 29/10/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3).

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

Atto 3. Del 16/01/1997 Pubblico ufficiale [illegible] Sede [illegible] (CT) Repertorio n. COMPRAVENDITA Voltura n. 3977.1/1997 in atti dal 20/10/1999.

1. [illegible] CATANIA (CT) il [illegible] **dal 29/10/2007** Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4).

Atto 4. del 29/10/2007 Pubblico ufficiale [illegible] Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 60 [illegible] ta presentata con Modello Unico n. 42224.1/2007 Reparto PI di CATANIA in [illegible]

Nota: la presentazione di un aggiornamento planimetrico dell'appartamento per la regolarizzazione della veranda può essere eseguita contestualmente alla regolarizzazione urbanistica, con atto di assenso del condominio a conferma per nuova pertinenza accessoria diretta.

i. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale ad appartamento per civile abitazione risulta attualmente censita all'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania Comune di Aci Catena (CT) Foglio 11 Particella 3 subalterno 12 con categoria A/2 (abitazione di tipo civile). L'immobile oggetto del procedimento, come verificato agli atti dell'Ufficio urbanistica del Comune di Aci Catena, ha concessione edilizia n. 60/87 del 20/5/1988 e concessione variante approvata del 15/10/1989. (allegato G)

j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica

Il fabbricato veniva originariamente edificato nell'anno 1990, con concessione edilizia in sanatoria n. 60/87 del 20/5/1988 e concessione variante approvata del 15/10/1989. Si evidenzia l'autorizzazione all'abitabilità del 11/05/2000 per gli appartamenti con conformità dell'impianto elettrico di cui all'art. 9 L. 46/90 e delle opere in c.a. rilasciati

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

dal Genio Civile di Catania per le palazzine A e C con n. prot.12644. Risulta inoltre che per l'installazzione di una veranda a vetri e profilati in alluminio rilevata nell'immobile non risulta alcuna autorizzazione agli atti del comune di Aci Catena. (allegati – E –L)

k. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

Da indagini tecniche e verifiche con l'ufficio urbanistica è amissibile regolarizzare la parte verandata non regolare con la presentazione di C.I.L.A. con eventuale sanzione di € 1000,00 oltre il prezzo di € 25/mq di superficie occupata. Le spese tecniche e per i grafici di presentazione possono incidere per € 800,00, le spese per diritti di segreteria per € 80,00, l'aggiornamento catastale per € 500,00 (allegato L – stato di fatto).

l. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono.

L'irregolarità rilevata è sanabile con C.I.L.A. La superficie occupata verrà quantificata al punto "s" con determina delle superfici rilevate. Non ci sono attualmente pendenze per procedure amministrative o sanzionatorie.

m. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

Non ci sono abusi rilevati oltre l'irregolarità già descritta e sanabile.

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.

Non ci sono vincoli generici sul bene, sono plausibili vincoli di carattere condominiale per il decoro architettonico dei prospetti, ma non si evidenza contradittorio con il condominio per l'istallazione della veranda.

o. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

Formalità sul bene che saranno cancellate:

- **ISCRIZIONE NN.** [illegible] 'POTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/10/2007 Numero di repertorio 60700/25202 Notaio [illegible] A favore di [illegible] A [illegible] fiscale [illegible] Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIALE UMBERTO TUPINI N.

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

180), contro [illegible] ce fiscale

Tk[illegible] Nata il [illegible]

[illegible] A Codice fiscale [illegible] Nata il

[illegible] odice fiscale [illegible] uale [illegible] itore non

[illegible] a

capitale € 211.600,00 Totale 423.200,00 Durata 30 anni;

Gravante su immobile ad Aci Catena Foglio 11 Particella 3 Sub. 12.

- **TRASCRIZIONE NN. 15534/11611 del 27/03/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/03/2024 Numero di repertorio 2058 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA A favore di [illegible] Codice fiscale [illegible] (Richiedente: Avv. ROBERTO N. CASSINELLI VIA BRIGATA LIGURIA, 3/11 GENOVA), contro [illegible]

Grava su immobile ad Aci Catena Foglio 11 Particella 3 Sub. 12.

p. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Non si rilevano gravami.

q. accerti l'importo annuo delle spese fisse.

Si rileva dai resoconti richiesti al condominio amministrato da "gestioni immobiliari Rimogest" che ci sono spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni, pari a € 203,00 nel 2024 e 412,61 nel 2025, e € 36,29 per manutenzioni. **Totale morosità € 651,29.** Non si evidenziano spese straordinarie in essere per il periodo. (Allegato B – resoconto condominiale gestione Rimogest).

r. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.

L'immobile è occupato dal nucleo familiare e dall'esecutato stesso residente.

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

s. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.

L'immobile è ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) e vi si accede da via Gesualdo Bufalino n. 3, strada comunale. Il fabbricato fu costruito nell'anno 1990, censito in catasto fabbricati al *Foglio 11, Particella 3, subalterno 12, con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) e ricade* in zona periferica del comune di Aci Catena (CT), area Suburbana denominata contrada S. Nicolò, collegata e ben accessibile dalla rete viaria cittadina. In detta zona, costituita in gran parte con fabbricati di tipo simile in complessi residenziali, sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre ad aree sportive adibite a campi di calcetto, chiesa, farmacia e supermercato. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato in struttura tipica, con solai e travi in laterocemento; si sviluppa su tre piani, con copertura a tetto con tegole di tipo fiammingo. Si accede all'immobile dalla via Bufalino n.c. 3, dal cancello d'ingresso. Si percorre un vialetto pedonale, parte condominiale comune, con successivo portone in alluminio e vetri, da cui si accede all'androne e alla scala condominiale fornita di ascensore. L'area di ubicazione del fabbricato è contornata da palazzine recenti di uguale tipologia, che formano un complesso denominato "Residence Giulia". L'accesso all'appartamento è delimitato con porta blindata, con cui si entra direttamente nel vano destinato a salone, separato con porta scorrevole dalla cucina abitabile attigua, che risulta con diversa ubicazione rispetto alla planimetria catastale. Dal vano cucina e dal salone si sbocca al balcone che risulta verandato fino al vano ex cucina, ora definita cameretta 1, e alla lavanderia. Dal disimpegno si accede al bagno finestrato, alla cameretta 1, alla cameretta 2, alla lavanderia ed alla camera da letto matrimoniale. Tutti i vani utili sono con sbocco sui balconi con porta finestra in legno e oscuranti con veneziane in legno. La pavimentazione dell'appartamento è in mattonelle in gress di colore bianco a tappeto uniforme per tutti i vani, esclusi il bagno e la lavanderia,

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

pavimentati con piastrelle di colore nero e con pareti rivestite con piastrelle di colore bianco; le pareti e soffitti sono dipinti con idropittura. La lavanderia è fornita di un secondo servizio igienico e di un box doccia. Tutto l'appartamento è di fatto in buone condizioni di manutezione. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione. L'appartamento pignorato ha altezza uniforme di m. 2,70 ed internamente le seguenti superfici per vano:

1)	salone	m^2	20,91
2)	cucina abitabile	m^2	15,25
3)	bagno	m^2	5,23
4)	lavanderia	m^2	3,72
5)	disimpegno	m^2	5,30
6)	stanza da letto	m^2	15,37
7)	cameretta n. 1(ex cucina)	m^2	10,05
8)	cameretta n. 2	m^2	14,50
	totale superf. utile coperta	**m^2**	**90,33**

-superficie commerciale coperta (comprese tramezzature e muri) m^2 **105,00**

Superfici di pertinenze accessorie (veranda)

Se direttamente comunicanti con i vani principali la superficie va computata al 50% di superficie rilevata.

mq.19,00 x 0,50 = ... **m^2** **11,00**

Superfici esterne d'ornamento (balconi):

la superficie va computata al 30% fino a mq. 25 di superficie rilevata

superficie esterna: mq. 22,00 x 0,30 = ...**m^2** **6,60**

Totale superfici esterne d'ornamento/accessorie = m^2 **11,00 + 6,60 = m^2 17,60**

Totale superficie commerciale immobile: mq. 105,00 + 17,60 = m^2 **122,60;**

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

Totale superficie utile: m² 90,33 + 17,60= m² **107,93;**

t. determini il valore di mercato.

Valutazione.

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico" che verranno di seguito esposti. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile oggetto della procedura saranno detratti dal valore finale di stima: gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alle somme dovute in base alla **riduzione del valore** di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili della stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale. Il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m² dalle quotazioni OMI, più

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

appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore medio di vendita di immobili simili.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") per i dati delle quotazioni OMI (€/mq. x mese) adeguati alle caratteristiche dell'immobile e ai dati attuali di mercato moltiplicato per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore r = 0,03. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

unità abitativa:

appartamento di civile abitazione, con diritto proprietà piena per la quota dell'intero, riportato in catasto fabbricati del Comune di **Acicatena (CT) al foglio 11 particella 3, subalterno 12, cat. A/2, vani 4, piano secondo**. L'immobile verificato è ubicato in **Via Gesualdo Bufalino n.c. 3 piano 2°.**

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

Totale superficie commerciale immobile: mq. 105,00 + 17,60 = m^2 **122,60;**

Totale superficie utile: m^2 90,33 + 17,60= m^2 **107,93;**

Totale superficie veranda: m^2 19,00;

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili si aggira da 900 €/mq. a 1350 €/mq. di **superficie commerciale o lorda** (Allegato H – quotazioni rif. OMI -abitazioni di tipo civile: max **1250** €/mq.).

Secondo il metodo sintetico si assume un valore **€/m^2 1200,00** per le condizioni generali, finiture, ubicazione e anno di costruzione, quindi un **valore venale sintetico dell'immobile:**

V_S = 122,60 m^2x €/m^2 1200,00 = **€ 147.120,00.**

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche e peculiarità proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da **€ 2,8 ad € 4,20/mq**) si perviene, computando la **superficie utile,** ad un valore del canone reale applicabile, *per immobili simili per tipologia ubicati in zona,* di **€ 4,10/m^2 Al mese** con limitate offerte sul mercato non inferiori ai 500 €/mese:

107,93 m^2 x **€ 4,10/m^2** = € 502,66 Al mese.

totale annuo pari a € 6031,92, per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: R_n = (€ 6031,92 - 0,30 x € 6031,92) = € 4.222,34

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

Valore venale analitico dell'immobile V_a = 4.222,34 / 0,03 = **€ 140.744,80**

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima:

V = (V_s + V_a)/2 = € € 147.120,00 + € 140.744,80) /2 = € 143.932,40

In cifra tonda si ha:

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

Valore di mercato dell'immobile: € 144.000,00 (diconsi Euro centoquarantaquattromila/00)

Riduzioni necessarie al valore ordinario - spese forfettarie:

Riduzione per regolarizzazione aggiornamento catastale €. 500,00

Riduzione per conformità e adeguamento impianti €. 500,00

Riduzione per regolarizzazione veranda:

Sanzione per abuso: € 1.000,00

oblazione - oneri superficie mq. 19 x 25€/mq = € 475,00

oneri tecnici, grafici e relazione: € 800,00

diritti di segreteria (presentazione istanza) € 80,00

totale per regolarizzazione: € 2.355,00

Totale riduzioni per adeguamenti e regolarizzazioni : € 3.335,00.

Valore di mercato applicando le riduzioni: € 140.665,00-.

u. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni,

del **15%** del valore dell'immobile stimato € ***140.665,00***.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero di € 21.100,00, (restano € 119.565,00) arrotondato a € 120.000,00 (valore di vendita diconsi Euro centoventimila/00).

v. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di una unità immobiliare, è attuabile un piano di vendita in unico lotto.

w. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

Si allegano in ultima pagina al punto F - relazione fotografica, ed al punto D - planimetria dell'immobile.

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

x. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.

Trattandosi di bene in proprietà per l'intero, la valutazione verte sull'immobile per l'intera unità.

y. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione.

Non necessita un progetto di divisione trattandosi di un unico immobile pignorato di proprietà per l'intero dall'esecutato.

ALLEGATI:

A – Verbale di sopralluogo

B – rendiconto condominiale

C - certificazione Catastale

D - planimetrie catastali - mappa

E – concessione Edilizia e abitabilità

F - relazione fotografica

G - dati O.M.I.

H – certificazione invii alle parti

I – ispezioni ipotecaria recente.

L – variazioni e stato di fatto (planimetria).

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

Il C.T.U.

(geom. Giuseppe Mangiò)

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

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