

**TRIBUNALE DI CATANIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SEZIONE VI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDURA N. 209/2021**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**DOTT. SSA VENERA FAZIO®**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDENTE:**

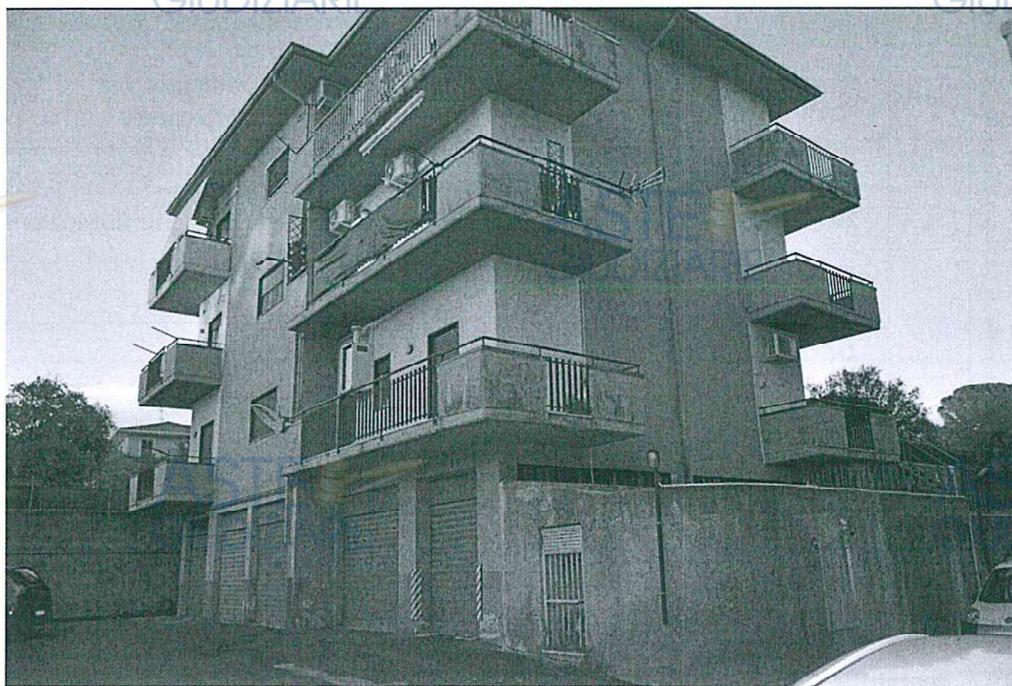
P&G GESTIONE RISPARMIO

**CONTRO:**

DEBITORE ESECUTATO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Ing. Angelo Brafa** Studio Tecnico di Ingegneria

95126 Catania, Via Porto Ulisse n. 90 Tel. 338-6977927

e-mail: angelo.brafa@gmail.com, -- PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

Firmato Da: BRAFA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22de0aedc0ac587b0370a51be1446475

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Tribunale di Catania**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Sesta Sezione Civile

Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE®

**Relazione Tecnica-Estimativa**

**Oggetto:**

Valutazione economica di due garage e due posti auto

**Localizzazione:**

- Mascalucia  
- Via Evangelista Torricelli

**Procedura N. 209/2021**

P&G / Debitore esecutato

**G.E.**

**Dott. ssa Venera Fazio**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**C.T.U.**

Ing. Angelo Brafa  
Via Porto Ulisse n.90 - 95126 Catania  
Tel. 338-6977927  
e-mail: angelo.brafa@gmail.com  
PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

**File:**

209\_2021\_Relazione\_Tecnica

**Rev.1**

**Deposito:**

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari  
- Presso Studio

**Data:**

il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 27 Ottobre 2024

**Timbro**

**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Firmato Da: BRAFA ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG 3 Serial#: 22de0eedc0ac587b0370a51be1446475



**INDICE**

PREMESSA..... 4

OPERAZIONI PERITALI ..... 7

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI ..... 7

1 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI ..... 8

2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI ..... 10

3 DESCRIZIONE IMMOBILI ..... 18

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI ..... 20

4 SCOPO DELLA STIMA ..... 20

5 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ..... 21

6 FONTI DOCUMENTALI ..... 23

7 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE ..... 23

8 CONSISTENZA COMMERCIALE ..... 24

9 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI ..... 26

10 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA ..... 33

11 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA ..... 35

12 RILIEVO FOTOGRAFICO ..... 44

13 DIVISIBILITÀ ..... 44

14 PROGETTO DI DIVISIONE ..... 44

CONCLUSIONI ..... 45

ALLEGATI ..... 46

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

**Premessa**

In esito al decreto di nomina del 21/08/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Venera Fazio, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato allo scrivente Ing. Angelo Brafa, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, il nominato c.t.u. veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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, quindi, 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. accertiti 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;
- 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. accertiti 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. accertiti 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).
- 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 (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 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. allegghi 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 dividendo, 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, 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'apportionamento 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 precedente.

Lo scrivente ricevuta la notifica della nomina, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito, come richiesto dal Giudice nel decreto di nomina.

#### Operazioni Peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, comunicava tramite PEC al procuratore della parte creditrice e tramite raccomandata al debitore, l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 04/07/2024. La raccomandata inviata al debitore, non è stata regolarmente ritirata. Il sottoscritto si è recato più volte presso la residenza dichiarata dal debitore senza trovare nessuno. Successivamente il sottoscritto si è recato presso la circoscrizione del Comune di Catania dove ha appreso la nuova residenza del debitore. A questo punto il sottoscritto, ha inviato un'ulteriore raccomandata al debitore, fissando nuova data per il sopralluogo. Alla data convenuta, il sottoscritto si è recato presso gli immobili pignorati, qui ha trovato i parenti del debitore che hanno consentito al sottoscritto di effettuare il sopralluogo. Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti. In tale occasione viene eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale, dell'immobile
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (allegato n.2).

#### Parte I - Identificazione e descrizione dei beni

<b>QUESITO</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;
<b>A</b>	

Con il Pignoramento Immobiliare della P&G Società di Gestione Risparmio, con sede a Roma, che ha dato origine al procedimento n.209/2021, nel quale è stata disposta la presente Consenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il seguente bene immobile:

- "Locale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Mascalucia, via del Bosco n.8 identificato al Fg.12, part. 837 sub.12 (mq 22);
- Locale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Mascalucia, via del Bosco n.8 identificato al Fg.12, part. 837 sub.31 (mq 20);
- Locale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Mascalucia, via del Bosco n.8 identificato al Fg.12, part. 837 sub.36 (mq 11).
- Locale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6) in Mascalucia, via del Bosco n.8 identificato al Fg.12, part. 837 sub.37 (mq 11).

**1 Dati Identificativi degli immobili**

**1.1 Dati catastali**

I beni oggetto del procedimento, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

**immobile n.1 (garage)**

Dati della richiesta		Comune di MASCALUCIA (Codice:F005) Provincia di CATANIA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 12										
INTESTATO											(1) Proprietà 1000/1000	
Unità immobiliare dal 06/03/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2024 Pratica n. CT007024 su em del 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35948/1/2024)
	12	837	12			C/6	5	22 m²	Totale: 22 m²	Euro 79,53		
Indirizzo		VIA L'ANGELISTA TORRELLI n. 4 P.zza S.										
Spazio		P.zza S.										

**Immobile n.2 (garage)**

Dati della richiesta		Comune di MASCALUCIA (Codice:F005) Provincia di CATANIA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 31										
INTESTATO											(1) Proprietà 1000/1000	
Unità immobiliare dal 06/03/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2024 Pratica n. CT007024 su em del 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35948/1/2024)
	12	837	31			C/6	5	20 m²	Totale: 20 m²	Euro 72,30		
Indirizzo		VIA L'ANGELISTA TORRELLI n. 4 P.zza S.										
Spazio		P.zza S.										

**Immobile n.3 (posto auto scoperto)**

Dati della richiesta		Comune di MASCALUCIA (Codice:F005)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA										
		Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 36										
INTESTATO												
1		LNZGPPSPJIC31ID*										
		(1) Proprietà 1000/1000										
Unità immobiliare dal 06/03/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	837	36			C/6	3	11 m²	Totale: 11 m²	Euro 28,97	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 06/03/2024 Prot.n. CT00/5058 in atti dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (n. 5558/1/2024)
Indirizzo		VIA EVANGELISTA TORRELLI n. 8 Fase 11						Fascio		M/443		
Denominazione												

**Immobile n.4 (posto auto scoperto)**

Dati della richiesta		Comune di MASCALUCIA (Codice:F005)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CATANIA										
		Foglio: 12 Particella: 837 Sub.: 37										
INTESTATO												
1		LNZGPPSPJIC31ID*										
		(1) Proprietà 1000/1000										
Unità immobiliare dal 06/03/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	837	37			C/6	3	11 m²	Totale: 11 m²	Euro 28,97	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 06/03/2024 Prot.n. CT00/5058 in atti dal 06/03/2024 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (n. 5558/1/2024)
Indirizzo		VIA EVANGELISTA TORRELLI n. 8 Fase 11						Fascio		M/443		
Denominazione												

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

- i beni sopra indicati sono intestati al signor Giuseppe xx nato a Catania il 23/09/1962, proprietario per la quota di 100/100 dal 21/04/1994 per atto pubblico di compravendita. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed il titolare del cespite pignorato.
- i dati identificativi degli immobili, in particolare quelli catastali, risultano correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile.

**1.2 Confini**

- **L'immobile n.1** fa parte dell'edificio denominato A, confina con cortile comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina A, (identificata con il sub.43), con terrapieno e con altre unità immobiliari facenti parte della stessa palazzina, identificate con il sub.13 e sub.11,
- **L'immobile n.2** fa parte dell'edificio denominato B, confina con cortine comune, (identificato con il sub.45), con corsia di accesso interna alla palazzina B, (identificata con il sub.44), con altre unità immobiliari